



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

+7-901-529-38-30, info@naoik.ru, www.naoik.ru

**Отчет № 10Б-19/12
об оценке справедливой стоимости пакета
обыкновенных именных бездокументарных акций
ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве
860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук
(100 % от уставного капитала)**

Дата определения стоимости:

01 апреля 2020 г.

Дата составления отчета:

28 мая 2020 г.

Москва

2020

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Приложение № 81 от 14 мая 2020 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:

Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подходы к оценке	Результат оценки, руб.
Затратный	1 257 800 000
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся

Оценка пакета акций производилась только в рамках затратного подхода, результаты которого соответствуют итоговой стоимости, приведенной выше. Доходный и сравнительный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) по состоянию на 01 апреля 2020 г. округленно составляет:

1 257 800 000 рублей

(Один миллиард двести пятьдесят семь миллионов восемьсот тысяч рублей)

Стоимость одной обыкновенной именной акции ЗАО «Компания «Русский капитал» в составе пакета округленно составляет:

1 462,56 руб.

(Одна тысяча четыреста шестьдесят два рубля 56 коп.)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов оценки, полученных в данном Отчете, предусматривается исключительно для целей принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.



1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	4
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	6
3.	Краткое изложение основных фактов и полученных результатов	7
3.1.	Общие сведения	7
3.2.	Задание на оценку	8
3.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	9
3.4.	Допущения, принятые при проведении оценки	10
3.5.	Обоснование применяемого вида стоимости	10
3.6.	Нормативные основы проведения работ	11
3.7.	Процесс оценки	13
4.	Описание объекта оценки	16
4.1.	Общее описание компании	16
4.2.	Описание объекта оценки	17
5.	Макроэкономические показатели	20
5.1.	Обзор макроэкономики	20
5.2.	Промышленное производство	22
5.3.	Инфляция	23
5.4.	Рынок труда	25
5.5.	Средневзвешенные процентные ставки	27
6.	Рынок коммерческой недвижимости Москвы	28
6.1.	Рынок коммерческой недвижимости	28
6.2.	Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	30
6.3.	Анализ инвестиционной деятельности общества	34
7.	Финансовый анализ	35
8.	Затратный подход	36
8.1.	Особенности оценки справедливой стоимости	36
8.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	36
8.3.	Ограничения и допущения	38
8.4.	Общие положения	38
8.5.	Определение справедливой стоимости активов	39
8.6.	Определение текущей стоимости обязательств	47
8.7.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала	50
8.8.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	50
9.	Сравнительный подход	52
9.1.	Общие положения	52



9.2. Применение сравнительного подхода	52
10. Доходный подход	54
10.1. Общие положения	54
10.2. Применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки	54
11. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	56
12. Выводы и заключение о стоимости	57
13. Заявление о соответствии	58
14. Приложение 1. Финансовый анализ ЗАО «Компания «Русский капитал»	59
15. Приложение № 2. Определение справедливой стоимости зданий	73
15.1. Описание объекта оценки	73
15.2. Определение стоимости здания в рамках затратного подхода	79
15.3. Определение стоимости зданий в рамках сравнительного подхода	80
15.4. Определение стоимости здания в рамках доходного подхода	84
15.5. Согласование результатов оценки	87
15.6. Определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых зданий	92
16. Приложение № 3. ДОКУМЕНТЫ оценщика	93
17. Приложение № 4. Документы Заказчика	98

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД	16
Табл. 4.2. Данные о регистрации акций	17
Табл. 4.3. Список акционеров компании	17
Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01 апреля 2020 г.	18
5.1. Показатели производственной активности	23
Табл. 5.2. Индикаторы инфляции	25
Табл. 5.3. Показатели рынка труда	26
Табл. 5.5. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций за февраль 2020 г. % годовых	27
Табл. 5.6. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям за февраль 2020 г. % годовых	27
Табл. 8.1. Укрупненный состав ОС	40
Табл. 8.2. Здания в собственности	40
Табл. 8.3. Результаты расчета величины справедливой стоимости зданий	40
Табл. 8.4. Земельные участки в собственности	41
Табл. 8.5. Признанные основные средства	42
Табл. 8.6. Расчет стоимости дебиторской задолженности	45
Табл. 8.9. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал»	47
Табл. 8.12. Состав краткосрочной кредиторской задолженности	49
Табл. 8.13. Итоговый расчет стоимости обязательств	49
Табл. 8.14. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал», тыс. руб.	50
Табл. 8.15. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.	51
Табл. 15.1. Краткое описание местоположения	74
Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки	78
Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов	82
Табл. 15.4. Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.1	83
Табл. 15.5. Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.2	84
Табл. 15.6. Фактические данные об арендаторах	86
Табл. 15.7. Расчет действительного валового дохода	86
Табл. 15.8. Расчет стоимости офисных зданий доходным подходом	87
Табл. 15.9. Результаты расчета величины операционных расходов	87
Табл. 15.10. Матрица для критериев и подходов	89
Табл. 15.11. Матрица для определения степени важности критериев	89
Табл. 15.12. Матрица для определения степени соответствия критерию Н1	89
Табл. 15.13. Матрица для определения степени соответствия критерию Н2	89
Табл. 15.14. Матрица для определения степени соответствия критерию Н3	90
Табл. 15.15. Матрица для расчета весовых коэффициентов	90
Табл. 15.16. Результаты расчета весовых коэффициентов	90
Табл. 15.17. Результаты определения справедливой стоимости здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1	92
Табл. 15.18. Результаты определения справедливой стоимости здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2	92

3. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

3.1. Общие сведения

Заказчик	Акционерное общество «Частные Активы» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 129090 Москва, ул. Мещанская, д.7, стр.1 ОГРН 1027700049981 от 23 июля 2002 г. ОКПО 42847360 ИНН 7702160110 КПП 770201001
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1 ИНН 7723528740 КПП 772301001 ОГРН 1047797060255 от 28 декабря 2004 г.
Оценщик	Бережной Виктор Витальевич
Сведения об Оценщике	Член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 15 августа 2007 г. за регистрационным № 648; местонахождение СРО «РОО»: 107078, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Квалификационный аттестат № 009713-3 от 12 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Профессиональная деятельность Оценщика Бережного В.В. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» Страховой полис №433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000648 от 07 сентября 2018 г., страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, срок действия с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г. Телефон: 901-529-38-30, e-mail: info@naoik.ru Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1. Со стороны саморегулируемых организаций оценщиков на дату составления настоящего Отчета об оценке меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков» не применялись.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица	Требования статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» выполнены
Информация о привлекаемых организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались



3.2. Задание на оценку

Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Данные об объекте оценки	860 000 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций. Регистрационный номер 1-01-17731-Н от 18 марта 2013 г.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации акции которой оцениваются	Закрытое акционерное общество «Компания «Русский капитал», ЗАО «Компания «Русский капитал», 119435, г. Москва, ул. Погодинская, д.24, корп.1, ОГРН 1027700288538
Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка счета ДЕПО
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Основание для проведения оценки	Приложение № 81 от 14 мая 2020 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет СЧА, аудит и прочее
Вид стоимости, подлежащей определению	Справедливая
Дата определения стоимости	01 апреля 2020 г.
Дата составления отчета	28 мая 2020 г.
Суждение о возможных границах интервала стоимости	От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной. Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки: - соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - соответствие требованиям с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных

положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 02 февраля 2016 года № 40940, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 11 июля 2016 года № 111н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 01 августа 2016 года № 43044, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- соответствие требованиям Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8).

Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений – они будут отражены в Отчете об оценке).

3.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки.

Итоговая величина справедливой или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследования предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

Настоящий расчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

Полученный результат относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.



Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты определения стоимости.

3.4. Допущения, принятые при проведении оценки

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, перечень которой приведен в Разделе 4.6.4 настоящего Отчета.

Расчеты проводились с использованием компьютерной программы MS Excel, при этом вычисления производились с числами в стандартном представлении (15 знаков после запятой) без округления, а промежуточные и конечные результаты приведены с учетом округления до уровня, представленного в тексте. Поэтому буквальная подстановка чисел, представленных в тексте отчета, может приводить к незначительным несовпадениям полученного результата из-за округления использованных данных.

Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

В соответствии с условиями задания Оценщиком не проводилась никакая-либо юридическая экспертиза прав собственности на активы оцениваемой компании. Также в обязанности Оценщика не входила проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности компании.

В связи с тем, что для отдельных активов и обязательств справедливая стоимость совпадает с их рыночной стоимостью (в обмене или в использовании), то в Отчете термин справедливой стоимости применялся только для объекта оценки в целом (см. Разделы 8.1, 8.2).

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты определения стоимости.

Документы и материалы, не вошедшие в настоящий Отчет, находятся в архиве Оценщика.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

3.5. Обоснование применяемого вида стоимости

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, устанавливает следующее.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В рамках настоящего исследования определялась справедливая стоимость объекта оценки.

Указанный вид стоимости соответствует требованиям Указания Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», что в



полной мере соответствует предполагаемому использованию результатов оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Понятие справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению) в виде: «Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

По своей сути справедливая стоимость в большинстве случаев корреспондируется с понятием рыночной стоимости, которая установлена Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в следующем виде:

Рыночная стоимость - есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Детальное рассмотрение методов оценки справедливой стоимости приведено в разд. 8.

3.6. Нормативные основы проведения работ

3.6.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты: ФСО № 1 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, ФСО № 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России.

Оценка справедливой стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

В Отчете использовались также положения других стандартов, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка



справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

3.6.2. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля 2004 г.).
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ).
3. ФСО № 1 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, ФСО № 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
4. Указание ЦБ РФ от 25 августа 2015 г. N 3758-У Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев;
5. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (ред. от 29.06.2015).
6. Васина А.А. Финансовая диагностика и оценка проектов. СПб.: Питер, 2004.
7. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
8. Любушин Н.П., Лемешева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М. ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
9. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб.пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
11. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
12. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.



3.6.3. ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Дополнительная информация, использованная в данном отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3.6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации о компании, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленный Заказчиком, приведен ниже:

- Выписка о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01 апреля 2020 г.
- Копия свидетельства о регистрации.
- Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
- Квартальная бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 1 кв. 2020 г.
- Построчная расшифровка с пояснениями бухгалтерской отчетности (форма №1,2).
- Отчет по основным средствам на 31.03.2020 г.
- Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.
- Копии технических паспортов БТИ на здания.
- Копия свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и кадастровых паспортов.
- Справка по арендаторам помещений на 01 апреля 2020 г.

3.7. Процесс оценки

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1, Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование необходимости использования или отказа от использования подходов к оценке приведены в соответствующих разделах отчета.

3.7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1.1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.

С Заказчиком было заключено Приложение № 81 от 14 мая 2020 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011г..

3.7.1.2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Целью исследования является определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Дата определения стоимости – 01 апреля 2020 г.



3.7.1.3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Оценщиком проанализированы документы и информация, относящиеся к производственно-хозяйственной деятельности компании. Произведен анализ ретроспективных данных и информации, установлено состояние компании на дату определения стоимости. Исходя из проведенного анализа, а также консультаций с представителями Заказчика, сделаны выводы и определены перспективы развития компании.

3.7.1.4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На этом этапе был проведен анализ ретроспективной информации и текущих величин макроэкономических показателей, имеющих прогнозы и подготовлен прогноз динамики изменения основных макроэкономических показателей в ближайшей, среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Кроме того, Оценщиком проведен анализ рынка, на котором функционирует оцениваемая компания и подготовлены прогнозы изменения основных отраслевых показателей, необходимых для дальнейших расчетов.

И, наконец, Оценщиком проанализировано текущее состояние рынка акций в России, в том числе внебиржевого рынка ценных бумаг, с целью определения ключевых тенденций, которые могут оказать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Эти тенденции сопоставлены с результатами анализа текущего и ожидаемого экономического развития России.

3.7.1.5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.



Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

3.7.1.6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществляется Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3.7.1.7. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка и оцениваемой компании, а так же перспектив их развития.

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

3.7.1.8. Составление отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, №30, ст. 3998; 2011, №1, ст. 43; №27, ст. 3880; №29, ст. 4291; №48, ст. 6728; №49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, №23, ст. 2871; №27, ст. 3477; №30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; №23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Общее описание компании

4.1.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Полное наименование компании	Закрытое акционерное общество «Компания «Русский капитал»
Сокращенное наименование компании	ЗАО «Компания «Русский капитал»
Место нахождения Общества	119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, корп.1
Почтовый адрес Общества	119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, корп.1
Свидетельство о регистрации предприятия	Свидетельство серия 77 № 015332684 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц
Индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН)	7704153038
Основной государственный регистрационный номер	1027700288538
Дата постановки на учет в налоговом органе	18 марта 2013 г.
Коды ОКВЭД	68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Основные виды деятельности общества	Согласно Уставу, основными видами деятельности общества являются: ¹ Сдача внаем собственного недвижимого имущества.

4.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Основным видом деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» с момента его регистрации являлась сдача в аренду и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

Наименование	Код ОКВЭД
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	68.20

Согласно бухгалтерской отчетности на 01.04.2020 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Целью деятельности Общества является получение прибыли.

¹ Источник: Устав ЗАО «Компания «Русский капитал». Утвержден решением единственного акционера №1-2013 от 04.03.2013г.



4.2. Описание объекта оценки

4.2.1. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Уставный капитал	Уставный капитал ЗАО «Компания «Русский капитал»» составляет 86 000 000 рублей.
Акции общества	Уставный капитал состоит из 860 000 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 100 рублей каждая.

Заказчик не представил данных о наличии обременений, ограничений, сервитутов и интересов третьих лиц в отношении объекта оценки. При проведении оценки объекта оценки Оценщик принял допущение об отсутствии обременений, ограничений, сервитутов и интересов третьих лиц в отношении объекта оценки.

Уставный капитал ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату определения стоимости оплачен полностью.

В распоряжение Оценщика не были предоставлены данные о распределении чистой прибыли общества, размере дивидендов и порядке их выплаты.

Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки Заказчиком не предоставлены, также эти данные в открытых источниках не выявлены.

4.2.2. ДАННЫЕ О РЕГИСТРАЦИИ АКЦИЙ

Данные о выпусках акций приведены в Табл. 4.2.

Табл. 4.2. Данные о регистрации акций

Наименование выпуска акций	Дата государственной регистрации:	Регистрационный номер
Первый выпуск	18 марта 2013 г.	1-01-17731-Н

Распределение акций среди акционеров на дату оценки представлено в Табл. 4.3.

Табл. 4.3. Список акционеров компании

Наименование/ Ф.И.О. владельца	Адрес	Количество акций	Доля участия в %
ЗАО «СДК «Гарант» (номинальный держатель) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №011335038 Дата регистрации: 15.04.2009г. Наименование органа, осуществившего регистрацию: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г. Москве. ОГРН 1027739142463	123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.6	860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч)	100



4.2.2.1. Данные об объявленных акциях компании

Уставом² определено, что все акции Общества являются именными, все размещенные акции являются обыкновенными. Номинальная стоимость одной акции составляет 100 (сто) рублей. Количество объявленных акций составляет 860 000 (восемьсот шестьдесят тысяч) штук. Все акции Общества выпущены в бездокументарной форме.

4.2.3. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Согласно Уставу Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», органами управления общества являются:

- Общее собрание акционеров – высший орган управления.
- Генеральный директор – избирается на срок до трех лет. Руководит текущей деятельностью общества и является единоличным исполнительным органом компании.

4.2.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

В соответствии с выпиской о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01 апреля 2020 г., выданной Специализированной депозитарной компанией «Гарант», депонентом является АО «Частные активы» («Д.У.»); тип счета ДЕПО: Доверительный управляющий; эмитент: ЗАО «Компания «Русский капитал»». Данные, содержащиеся в указанной выписке представлены в Табл. 4.4.

Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01 апреля 2020 г.

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации выпуска	Выпуск	Номинал, руб.	Количество ЦБ, шт.
ЗАО «Компания «Русский капитал»»	акция обыкновенная именная	1-01-17731-Н	1	100	860 000

Права акционеров:

В соответствии с Уставом ЗАО «Компания «Русский капитал» каждая обыкновенная акция предоставляет ее владельцу - акционеру одинаковый объем прав:

- участвовать в управлении Обществом;
- приобретать акции и другие ценные бумаги Общества в соответствии с положениями настоящего устава и действующего законодательства;
- отчуждать принадлежащие ему акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения требований подпунктов 4.1. – 4.4. пункта 4 статьи 11 настоящего Устава;
- получать часть чистой прибыли (дивиденды) Общества, подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим уставом, в зависимости от категории (типа) принадлежащих ему акций в размере, по форме оплаты и в сроки, определенные общим собранием акционеров Общества;
- получать информацию о деятельности Общества, в том числе по всем вопросам, включенным в повестку дня общего собрания акционеров, знакомиться с протоколами общих собраний акционеров;
- получать часть стоимости имущества Общества, оставшегося после его ликвидации (ликвидационную стоимость), пропорционально числу имеющихся у него акций соответствующей категории (типа);

² Источник: здесь и далее - Устав Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал».

- осуществлять свои права как непосредственно, так и через представителей, в том числе в качестве которых могут выступать другие акционеры, а также другие лица на основании доверенности, оформленной в порядке, определяемом применимым законодательством;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своему представителю (представителям) на основании доверенности;
- иметь доступ к документам Общества в порядке, предусмотренном уставом и законодательством Российской Федерации, и получать их копии за плату, в том числе получать полную и достоверную информацию о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность;
- обращаться с исками в суд;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры общества могут иметь иные права в соответствии с Федеральным законом РФ «Об акционерных обществах» N208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. и Уставом общества.

Обязанности акционеров:

- оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим уставом и/или договором о приобретении акций;
- выполнять требования настоящего устава и Федерального закона "Об акционерных обществах";
- сохранять конфиденциальность в отношении информации об осуществляемой или планируемой деятельности Общества, составляющей коммерческую тайну в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания акционеров Общества.

Акционеры общества могут нести иные обязанности в соответствии с Федеральным законом РФ «Об акционерных обществах» N208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. и Уставом Общества.

5. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1. Обзор макроэкономики³

Общая ситуация в экономике накануне шоков (карантин по коронавирусу, плюс резкое падение цен на нефть и снижение мирового спроса) «твердо стояла на пути исправления». Дополнительно играли роль среднесрочные положительные факторы: завершившаяся адаптация российской экономики к институциональным проблемам в строительстве начала 2019 г., постепенное улучшение ожиданий бизнеса (видимо связанное с началом практической реализации нацпроектов. Однако из-за этих самых шоков Россия стоит сейчас не на пороге ускорения экономической динамики, а на пороге рецессии.

Структура факторов роста экономической активности в I кв. стала более привычной, вернувшись к стандартам 2018-2019 гг. Как и в два предыдущих года, основными факторами роста были расширение выпуска в промышленности (1.1 проц. пункт прироста АЭА против 0.3% - в IV кв.) и розничная торговля (0.6%).

Интенсивность инвестиционной активности в январе продолжила слабо снижаться (-0.3% к предыдущему месяцу после -0.2% в декабре, сезонность устранена). Уже очевидно, что в марте это снижение продолжится, а в апреле оно примет лавинообразный характер.

Физические объемы импорта товаров начали медленно снижаться (ввоз потребительских товаров упал довольно сильно, в том числе из-за шока поставок непродовольственных товаров из Китая). Начавшийся экономический кризис лишь усилит эту тенденцию.

Товарооборот, как правило, изменяется вслед за изменением основных денежных доходов населения. После короткого периода роста товарооборота последовал спад. Как известно в марте нормальную динамику товарооборота прервал ажиотажный спрос на продовольствие. А дальше - «кризис коронавируса» и эффект резкого падения мировых цен на нефть и ослабления рубля...

Инфляция в марте и апреле ускорилась, что является вполне естественным результатом девальвации рубля и ажиотажного спроса на продовольствие. В марте она составила 0.55%, в апреле, по оценке (по данным за первые шесть дней) - 1.0-1.1% (3.3-3.4% к апрелю 2019 г.). Дальнейшая динамика цен будет определяться балансом между ослаблением рубля и сдерживающим инфляцию общим угнетением экономической активности в период разворачивающегося кризиса.

5.1.1. ВНУТРЕННИЙ ВАЛОВОЙ ПРОДУКТ (ВВП)

Валовой внутренний продукт (ВВП) - ключевой показатель системы национальных счетов, характеризующий уровень экономического развития страны и результаты экономической деятельности. ВВП представляет собой конечный результат производственной деятельности предприятий, организаций и хозяйств, участвующих в экономической деятельности на экономической территории страны в течение длительного срока (не менее года). Этот показатель характеризует взаимосвязанные аспекты экономического процесса, производство и использование материальных благ, оказание услуг, распределение доходов.

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января - 1,7-1,9 % г/г.

³<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro> Картина экономики. март 2020 года.



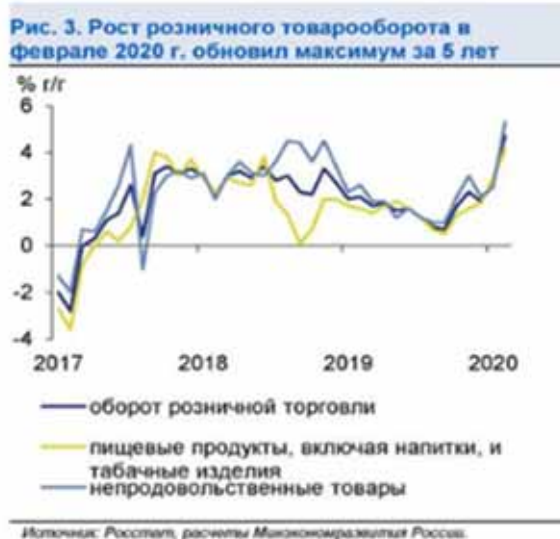
Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.).

В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности - до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились - до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе- феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).



В феврале 2020 г. рост ВВП ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

5.2. Промышленное производство

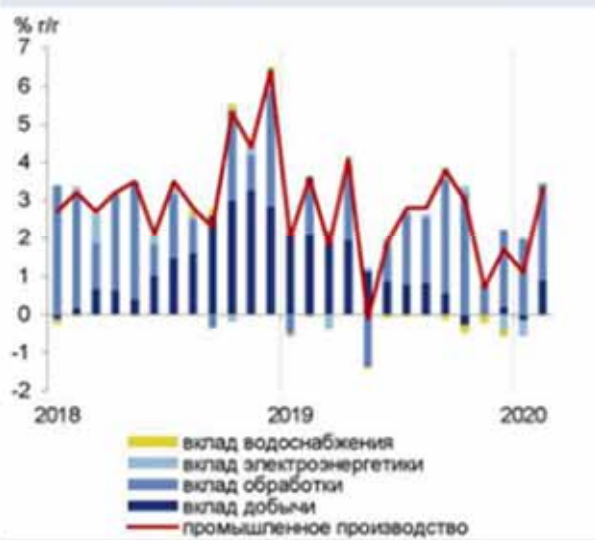
По данным Росстата, промышленное производство в феврале 2020 г. увеличилось на 3,3 % г/г после 1,1 % г/г месяцем ранее. Значительное влияние на динамику промышленного производства оказал дополнительный календарный день в феврале. В то же время в обрабатывающей промышленности данный эффект был несколько смягчен меньшим количеством рабочих дней (19 дней в феврале текущего года, 20 в аналогичном месяце прошлого года). С исключением календарного фактора рост промышленного производства, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г.

Положительный вклад в динамику промышленности внесли обрабатывающие производства, рост которых в феврале составил 5,0 % г/г (с исключением календарного фактора, по оценке, - 3,2 % г/г). В феврале продолжился устойчивый рост в основополагающих отраслях обрабатывающей промышленности¹. Темпы роста выпуска химического комплекса увеличились до 10,6 % г/г в феврале (3,5 % г/г месяцем ранее) за счет всех подотраслей, при этом наибольшее ускорение наблюдалось в фармацевтике. Сохранялись высокие темпы роста в пищевой промышленности, деревообработке, машиностроении, производстве стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции.

Добыча полезных ископаемых в феврале выросла на 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем добыча угля по-прежнему демонстрирует отрицательные темпы роста.

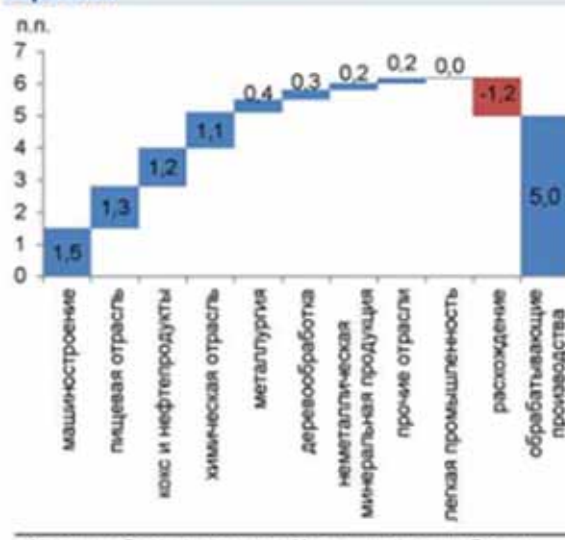
В феврале отмечается негативная годовая динамика в энергетике и водоснабжении, что в значительной степени обусловлено более теплой, чем в прошлом году, погодой.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне увеличения выпуска в основополагающих обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели производственной активности представлены в таблице ниже.

5.1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	2018
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	4,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,8	6,5	6,4	1,8	-5,1	-3,3	12,8
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	2,9

*на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По данным Росстата, промышленное производство в феврале 2020 г. увеличилось на 3,3 % г/г после 1,1 % г/г месяцем ранее.

5.3. Инфляция

Инфляция - рост общего уровня цен в экономике, сохраняющийся на период времени. Контроль над инфляцией - одна из приоритетных задач экономической политики государства. Выпуск денежных знаков и их кредитных заменителей в большем объеме, чем это требуется для товарооборота, обуславливает повышение уровня оптовых и розничных цен, снижение реальных доходов населения, увеличение бюджетного дефицита и т.д.

В феврале 2020 г. инфляция замедлилась до 2,3 % г/г после 2,4 % г/г по итогам января, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Февраль 2020 года»). Темпы роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу (с коррекцией на сезонность) в феврале увеличились до 0,20 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в январе, но остаются вблизи средних за последние 12 месяцев уровней.

Продовольственная инфляция в феврале составила 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в предыдущие два месяца.



Некоторое ускорение роста цен в сегменте продовольственных товаров объясняется тенденциями на рынке плодоовощной продукции. Вместе с тем, несмотря на неравномерность помесечной динамики, сезонное удорожание плодоовощной продукции происходит медленнее, чем в прошлом году (18,8 % в ноябре-феврале против 25,6 % за аналогичный период годом ранее).

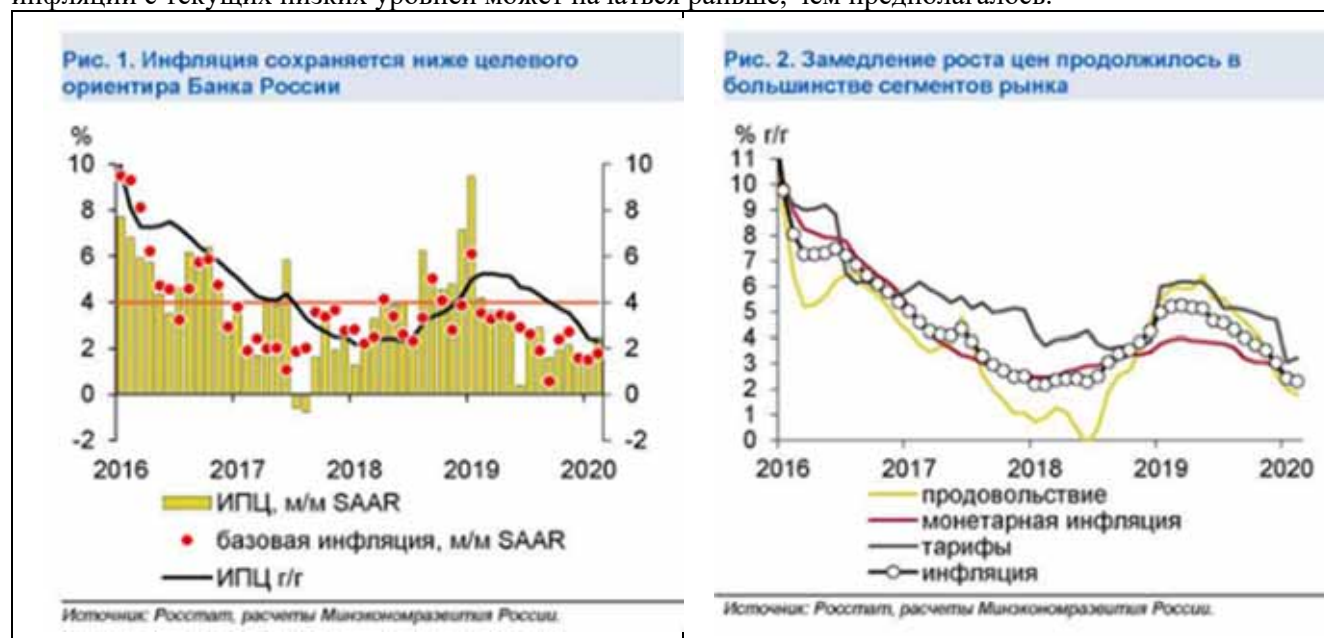
Кроме того, темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в феврале сохранялись на низких уровнях предыдущих 4 месяцев (около 0,1 % м/м SA), при этом цены на сахар, яйца, мясопродукты (с коррекцией на сезонность) в феврале продолжили снижение относительно предыдущего месяца. В результате годовая инфляция в сегменте продовольственных товаров в феврале снизилась до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в январе.

Вклад в ускорение помесечной инфляции в феврале также внесло увеличение темпов роста цен на услуги (0,3 % м/м SA после 0,2 м/м SA в январе), связанное, в том числе, с отложенной индексацией тарифов на городской пассажирский транспорт в ряде крупных регионов, а также повышением цен на ряд рыночных услуг связи. Вместе с тем годовые темпы роста цен на услуги оставались на низких уровнях - 3,0 % г/г в феврале после 2,8 % г/г в январе.

В феврале темпы роста цен на непродовольственные товары (с исключением сезонного фактора) опустились до рекордно низких уровней (0,1 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в январе, как и в апреле-декабре 2019 года). В феврале усилились дефляционные тенденции в сегменте товаров длительного пользования: снижение цен по отношению к предыдущему месяцу (с исключением сезонного фактора) было зафиксировано на телерадиотоварах, персональные компьютеры, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы. В результате в годовом выражении рост цен на непродовольственные товары замедлился до 2,3 % г/г после 2,5 % г/г в январе.

В условиях сдержанного роста цен в сегментах непродовольственных товаров и нерегулируемых услуг монетарная инфляция¹ сохраняется существенно ниже целевого ориентира Банка России (1,8 % м/м SAAR и 2,3 % г/г в феврале после соответственно 1,5 % м/м SAAR и 2,5% г/г в январе).

В марте инфляция прогнозируется на уровне на уровне 0,3-0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3-2,4 % г/г. Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой инфляции с текущих низких уровней может начаться раньше, чем предполагалось.



Индикаторы инфляции представлены в таблице ниже:

Табл. 5.2. Индикаторы инфляции

	фев.20	январ.20	дек.19	ноя.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	3,0	3,5	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,0	2,6	3,7	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,7	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,0	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	3,0	3,1	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	3,8	3,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	3,1	3,5	3,7	2,1	6
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	2,9	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

В марте 2020 г. инфляция прогнозируется на уровне на уровне 0,3-0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3-2,4 % г/г. Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой инфляции с текущих низких уровней может начаться раньше, чем предполагалось.

5.4. Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум - 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

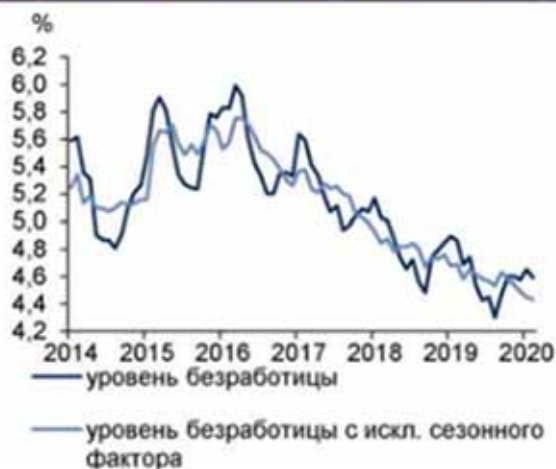
Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях.

Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой



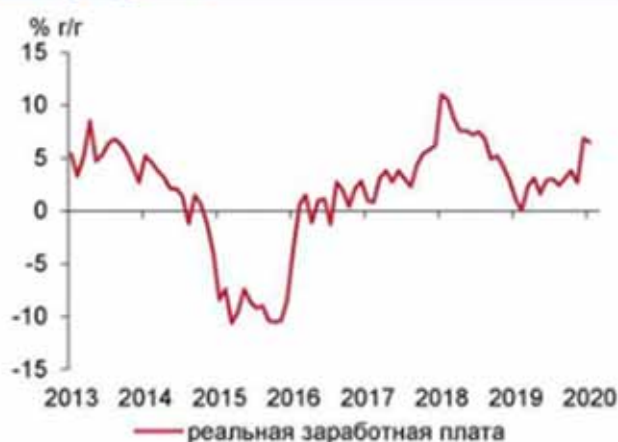
инфляции.

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели рынка труда представлены в таблице ниже.

Табл. 5.3. Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

5.5. Средневзвешенные процентные ставки

Обобщенная информация о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным вкладам (депозитам) предоставленным нефинансовым организациям приведена в таблице ниже.

Табл. 5.4. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций за февраль 2020 г. % годовых

Срок депозита	Рубли	долл. США	Евро
до 30 дней	4,79%	0,72%	0,19%
от 31 до 90 дней	5,17%	0,98%	0,39%
от 91 до 180 дней	5,48%	1,15%	-
от 181 дня до 1 года	5,53%	1,49%	0,36%
от 1 до 3 лет	5,12%	2,20%	-
свыше 3 лет	4,97%	-	-
свыше года	5,12%	2,20%	-

Источник <http://www.cbr.ru/>, Статистический бюллетень банка России № 4, 2020.

Обобщенная информация о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям приведена в таблице ниже.

Табл. 5.5. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям за февраль 2020 г. % годовых

Срок кредита	Рубли	долл. США	Евро
до 30 дней	6,51%	3,42%	-
от 31 до 90 дней	8,02%	4,17%	3,06%
от 91 до 180 дней	8,29%	4,73%	2,45%
от 181 дня до 1 года	8,07%	4,51%	4,09%
от 1 до 3 лет	8,53%	5,45%	2,60%
свыше 3 лет	7,38%	5,68%	2,62%
свыше года	8,03%	5,55%	2,61%

Источник <http://www.cbr.ru/>, Статистический бюллетень банка России № 4, 2020.

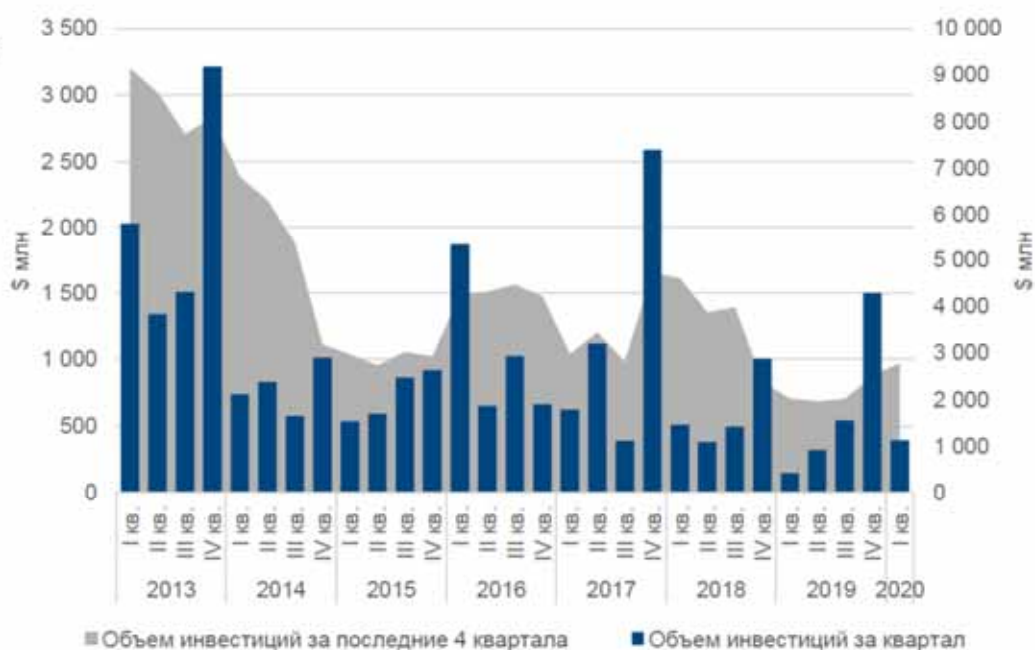
6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

6.1. Рынок коммерческой недвижимости⁴

Совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в I квартале 2020 г. составил \$396,5 млн. По сравнению с аналогичным показателем 2019 г. объем инвестиций увеличился более чем в 2,5 раза. За этот период было закрыто несколько знаковых сделок в складском, офисном и гостиничном сегментах. По большинству транзакций переговоры велись уже продолжительное время в предыдущем году, и завершение сделок пришлось на январь-февраль 2020 г. — до начала турбулентного периода. Текущая приостановка бизнес-активности в России и на мировых рынках может стать причиной переноса большей части инвестиционных проектов на последующие периоды — конец 2020 г. или 2021 год — либо привести к отмене транзакций в условиях изменившихся ценовых ожиданий и переоценки активов.

ГРАФИК 1:

Динамика объема инвестиций



Источник: Colliers International

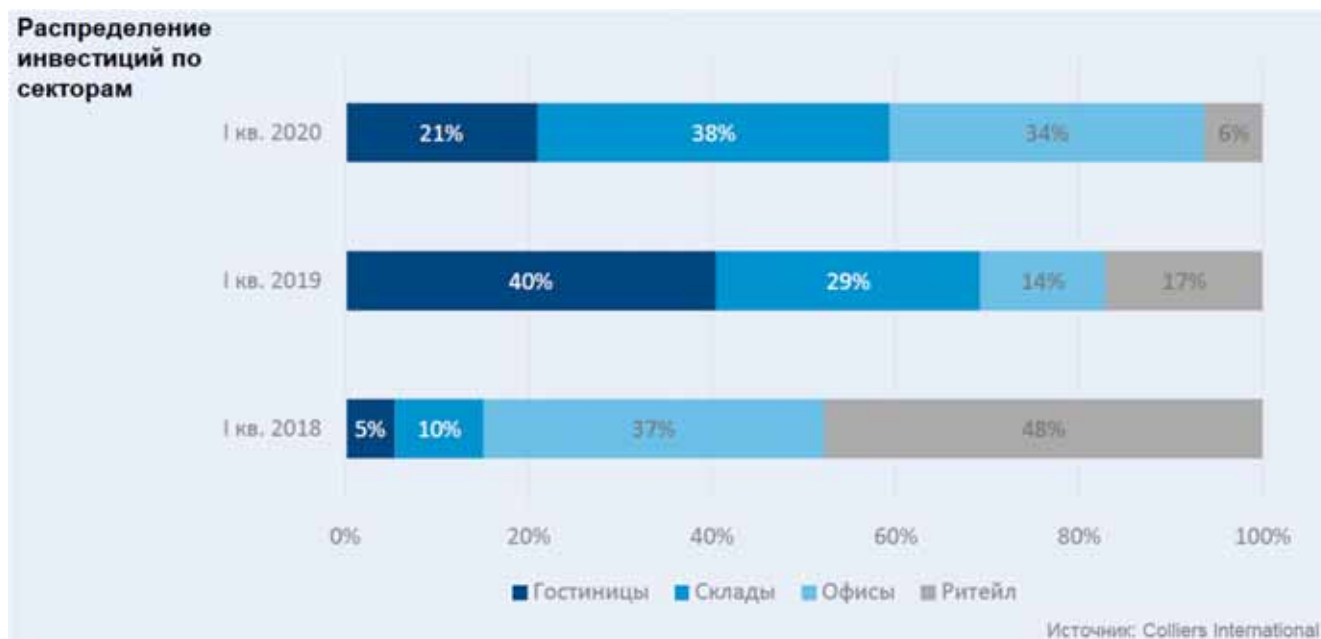
Российские инвесторы в I квартале 2020 года были активнее иностранных, что соответствует тенденции последних лет. Несколько крупных сделок с иностранным капиталом сформировали около 30% от общего объема инвестиций. Инвесторы рассматривают покупку высококачественной коммерческой недвижимости в России как с целью получения арендного дохода (56%), так и под собственное использование (44%). Крупные сделки (более \$51 млн) сформировали 81% от общего объема инвестиций.

В I квартале 2020 года имела место концентрация инвестиций в Московском регионе, где было совершено более 75% от общего объема сделок. Остальные крупные сделки были заключены в Санкт-Петербурге. В регионах России не было отмечено ни одной крупной сделки с качественными активами.

Наибольший объем инвестиций (\$153 млн) пришелся на сектор складов. Объем инвестиций в офисную недвижимость составил \$136 млн, среди которых более \$115 млн пришлось на Московский регион.

Распределение по сегментам инвестиций представлено на диаграмме ниже.

⁴<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020> Аналитический отчет по рынку инвестиций в коммерческую недвижимость. Апрель 2020г.



Возросшая неопределенность в мировой экономике приведет к замедлению экономического роста и сокращению бизнес-активности в ближайшем квартале. Восстановление экономики прогнозируется не ранее III квартала 2020 г. К росту мировая экономика вернется не раньше I квартала 2021 г.

Во II квартале последствия карантина скажутся на инвестициях в связи с введением временных ограничений на передвижения, препятствующих проведению технического аудита. Сложности также могут возникнуть на этапе оценки актива в связи с ростом вакансии и сокращением арендных доходов. В особенности это коснется сферы ритейла, поскольку некоторые арендаторы платят собственникам с товарооборота, а реальные доходы и потребительские расходы населения сокращаются. Кроме того, вероятно снижение активности и в гостиничном сегменте, так как, в условиях падения туристического потока и, как следствие, операционных показателей гостиниц на неопределенное время, справедливая оценка стоимости актива будет сложно прогнозируема.

Менее восприимчивыми к кризисным явлениям будут инвестиции в складские и офисные помещения под собственное использование, однако это будет зависеть от доходов компаний.

Проблемы с ликвидностью компаний и банкротства могут привести к росту количества сделок с проблемными активами. Следствием рецессии может стать централизация инвестиционной активности в регионах с наиболее качественными и активами — в Москве и Санкт-Петербурге.

Тем не менее многие сделки, запланированные к закрытию в ближайшие кварталы, будут перенесены на конец года либо на 2021 г.

6.1.1. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Поскольку объектом оценки в составе основных средств являются офисные здания, то в качестве сегмента рынка выбран рынок офисной недвижимости.

Основными ценообразующими факторами офисной недвижимости являются: местоположение, тип (класс) здания, площадь помещений, наличие парковки, состояние, близость к магистралям и транспортной инфраструктуре.

В качестве сегмента рынка должен рассматриваться рынок офисной недвижимости.

6.2. Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов⁵

Основные индикаторы московского рынка офисных площадей по итогам 1 квартала 2020 г. представлены в следующей таблице.

	I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
Общий объем предложения, млн м²	17,7	18,3	18,8
Класс А	4,1	4,2	4,4
Класс В+/-	13,6	14,1	14,4
Объем ввода, тыс. м²	37	27,5	55,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	323	313	294
Доля вакантных площадей, %	9,8	7,9	5,5
Класс А	13,1	11,6	8,9
Класс В+/-	8,8	6,8	4,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	16 833	18 400	18 506
Класс А	24 558	26 515	23 740
Класс В+/-	12 973	13 899	14 293

* Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

6.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За период с января по март объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 55 795 м², превысив показатель за аналогичный период предыдущего года в два раза. Офисный рынок Москвы пополнился тремя новыми объектами, из которых к классу А относится только один бизнес центр, расположенный в ЦДР.

Наибольший прирост нового предложения зафиксирован в границах между ТТК и МКАД, где были введены объекты класса В+/. Некоторые бизнес-центры, введенные в эксплуатацию, были частично заполнены на момент ввода. Заметим, что сроки ввода 57% объема (а именно — 6 объектов), изначально заявленного девелоперами в эксплуатацию в I квартале, были перенесены на следующие периоды.

По итогам I квартала 2020 года объем свободного предложения стабилизировался. Так, по сравнению с концом 2019 г. доля вакантных площадей на офисном рынке осталась практически на прежнем уровне, скорректировавшись на 0,1 п.п. в меньшую сторону. В бизнес-центрах класса А на конец марта было свободно 8,9% (+0,2 п.п.), что в абсолютном значении соответствует 391 тыс. м². В офисах класса В+/- доля свободных площадей составила 4,5% (-0,2 п.п.), что соответствует 640 тыс. м².

⁵<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2020> Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 1 кв. 2020г.



В текущих условиях, когда активность со стороны участников рынка замедлилась, в следующих периодах ожидается высвобождение ряда площадей, поскольку арендаторы будут стремиться оптимизировать затраты на содержание офиса.

Динамика уровня вакантных офисных площадей представлена на следующем графике.



6.2.1. СПРОС

За период с января по март 2020 года совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 293 тыс. м², снизившись на 6% по сравнению с показателем I квартала предыдущего года.

Спрос на офисные здания, находящиеся в стадии строительства, сохраняется. По итогам первых трех месяцев доля сделок по предварительной аренде и продаже зданий составила 15% от общего объема сделок против 8% за аналогичный период в 2019 г. Как правило, арендаторы рассматривают помещения в проектах с высокой степенью готовности, минимизируя риски по переносу сроков ввода проектов в эксплуатацию.

Наибольшую активность по-прежнему проявляют компании банковского сектора, на долю которых пришлось 32% сделок аренды и покупки. Также активными в части сделок с офисной недвижимостью стали компании энергетического сектора и добычи (22%), а также компании сектора ИТ (17%). Ряд ключевых игроков рынка продолжили наращивать объем занимаемых площадей, переговоры по которым велись еще в 2019 г.

Основная доля сделок традиционно пришлась на зону между ТТК и МКАД (54%), при этом спрос на помещения в зданиях класса А сместился из зоны внутри ТТК (46%) за его пределы в виду децентрализации свободного предложения. В зданиях класса В+/- спрос сосредоточился в зоне между ТТК и ЧТК (58%).

Доля сделок по пересогласованию условий аренды по итогам I квартала увеличилась и составила 20%, продемонстрировав прирост в 11 п.п. В ближайшее время мы ожидаем увеличение количества сделок по пересмотру условий аренды с целью обсуждения «валютного коридора» а также возврата части занимаемых площадей.

6.2.2. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По итогам I квартала 2020 г. в офисах класса В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 14 293 руб./м²/год, что на 3% выше показателя за аналогичный период предыдущего года.

В офисах класса А за период с января по март средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 23 740 руб./м²/год, а в границах «старой» Москвы, в пределах МКАД, ставка аренды составила 30 283 руб./м²/год, увеличившись на 3% по отношению к показателю конца 2019 г.

Структура предложения в I квартале продолжила изменение: уход наиболее востребованных помещений, расположенных в премиальной локации, децентрализует офисное предложение в классе А. Так, за пределами МКАД, где представлено 44% доступных в аренду площадей, ставка аренды снизилась на 10%.

Помимо изменения предложения, ставки скорректировались в результате волатильности курса рубля. В зданиях класса А в субрынке «Премиум» средневзвешенная ставка аренды продемонстрировала рост на 5%.

Динамика приведенных базовых ставок аренды представлена на следующем графике. В базовую ставку аренды не включены: НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



6.2.3. РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОГНОЗ

В I квартале 2020 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 47 тыс. м² и был представлен как сделками покупки зданий целиком, так и розничными продажами.

Наибольшим спросом у розничных покупателей в отчетном периоде пользовались небольшие по размеру офисные блоки, средний размер сделки составил 621 м².

Компании, ввиду ограниченного предложения, продолжают рассматривать покупку еще на стадии строительства офисного здания — примером этого может послужить подписание договора в сегменте продажи в строящемся офисном здании для компании банковского сектора в МФК «Парк Легенд».

Уровень цен продажи офисов, который не менялся на протяжении пяти лет, стал демонстрировать положительную динамику ввиду сокращающегося предложения и стабильного спроса. Можно ожидать увеличения цены продажи по мере выхода на рынок новых проектов.

Запрашиваемые цены продаж офисных площадей в 1 кв. 2020 г. представлены на следующем графике. Запрашиваемые цены продаж указаны без учета НДС (20%) на офисные помещения в объектах, экспонируемых на рынке.



В 2020 г. ожидается к вводу в эксплуатацию 360 тыс. м², большая часть будущего предложения (72%) сконцентрирована в пределах ТТК и МКАД. В результате приостановления строительных работ в зоне риска оказались проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию к концу года; сроки ввода порядка 15% от изначально заявленного девелоперами объема (420 тыс. м²) – будут перенесены на следующий год.

В текущей экономической ситуации, периода самоизоляции, не позволяющего полноценно вести бизнес во многих секторах экономики, а также ввиду увеличения волатильности курса рубля, ожидается, что компании-арендаторы будут обращаться к собственникам помещений с просьбой об арендных каникулах или пересмотре ставок с обсуждением валютного коридора, где он еще не применен. Пересогласовывать условия аренды в первую очередь будут компании, включенные по профилю деятельности в перечень отраслей экономики, наиболее пострадавших от COVID-19, что позволит им получить отсрочку арендных платежей, а собственникам помещений — получить меры поддержки в части налогообложения.

Текущая макроэкономическая ситуация, безусловно, оказывает непосредственное влияние на рынок, однако последствия можно будет оценить только после снятия карантинных мер. Перенос сроков окончания строительства новых проектов будет способствовать сохранению баланса спроса и предложения, а низкий показатель уровня вакантных площадей, с которым московский рынок вошел в текущий период, позволит уменьшить скорость и глубину снижения ставок аренды.

Тем не менее уровень свободных площадей будет расти начиная со второй половины года в результате оптимизации занимаемых компаниями площадей.

Прогноз динамики основных показателей на 2020 г. представлен на графике ниже.



Источник: Colliers International

6.2.4. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ⁶

Ставки капитализации в Москве в I кв. 2020 г. сохранились на прежнем уровне: 9-9,5% для офисов и торговых центров, 11-12% - для складов.

	I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
 Общий объем инвестиций, \$ млн	513	148	396,5
 Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12

При этом возросшая неопределенность в мировой экономике приведет к замедлению экономического роста и сокращению бизнес-активности в ближайшем квартале. Восстановление экономики прогнозируется не ранее III квартала 2020 г. К росту мировая экономика вернется не раньше I квартала 2021 г.

Во II квартале последствия карантина отрицательно скажутся на инвестициях в связи с повышением таких рисков как рост вакансии и сокращение арендных доходов. В следствие этого ставки капитализации могут измениться в сторону их увеличения.

6.2.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, проведен на основании изучения сегмента рынка, к которому относится объект оценки. По результатам анализа Оценщик определил следующие ценообразующие факторы: местоположение и класс помещения.

6.2.6. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

6.3. Анализ инвестиционной деятельности общества

ЗАО «Компания «Русский капитал» осуществляет в соответствии с Уставом инвестиционную деятельность в виде сдачи внаем собственного недвижимого имущества.

Непрозрачность рынка акций и долей в уставном капитале некотируемых на рынке компаний не позволяет подобрать рыночные аналоги оцениваемого общества. Оценщику так же не удалось найти сопоставимые аналоги на внебиржевом рынке, что не позволяет применить сравнительный подход к оценке.

Сопоставимые аналоги ЗАО «Компания «Русский капитал» на рынке ценных бумаг не найдены. Оценщику так же не удалось найти сопоставимые аналоги на внебиржевом рынке.

⁶<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020> Аналитический отчет по рынку инвестиций в коммерческую недвижимость. Апрель 2020г.

7. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

Одним из основных этапов оценки является ретроспективный анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах. В настоящем анализе изучен экономический потенциал ЗАО «Компания «Русский капитал» и его составляющие – имущественное положение, финансовое состояние и финансовые результаты, с целью выявления основных тенденций в развитии бизнеса компании и использования полученных данных при проведении дальнейших расчетов.

Финансовый анализ выполнен при помощи программного комплекса «Финансовый анализ Проф.» и представлен в Приложении 1.

Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2018 г. по 31.03.2020 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов "ЗАО "Компания "Русский капитал" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.
6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,34, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.
7. На начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства., а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.
8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2018 г. 112959,0 тыс.руб. возросла на 34551,0 тыс.руб. (темп прироста составил 30,6%), и на 31.03.2020 г. их величина составила 147510,0 тыс.руб.

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

8.1. Особенности оценки справедливой стоимости

Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» устанавливают, что стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

Особенности оценки справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и в Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению).

При оценке стоимости нефинансовых активов, к которым относится объект оценки, предписывается учитывать наилучшее и наиболее эффективное использование в отношении таких активов. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) полностью соответствует понятию наиболее эффективного использования (НЭИ) определение которому дано в п. 13 ФСО №7: для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

В частности отмечается, что если ННЭИ актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

Учитывая, что объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал», как действующего предприятия, стоимость которых должна определяться методом чистых активов, то ННЭИ активов и обязательств является их использование в составе этого предприятия, а не ННЭИ этих активов и обязательств при распродаже по отдельности.

По существу, справедливая стоимость отдельных активов и обязательств в составе действующего предприятия соответствует справедливой стоимости этих объектов в использовании.

8.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки

МСФО 13 определяет, что необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, подходы к оценке, предлагаемые в МСФО 13 для оценки справедливой стоимости, полностью корреспондируются с подходами к оценке, предлагаемыми в ФСО №1 для оценки рыночной стоимости. Существует единственная терминологическая разница в названии сравнительного подхода рыночным. В дальнейшем в отчете будем придерживаться терминологии ФСО.

МСФО 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням:

- исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки.
- исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1.
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

В связи с отсутствием рынка объектов идентичных объекту оценки и необходимостью использования метода чистых активов, при определении справедливой стоимости объекта оценки в целом используются затратный подход и исходные данные Уровня 3.

При оценке внеоборотных активов использовался сравнительный подход для транспортных средств для определения справедливой стоимости транспортных средств, которая эквивалентна их рыночной стоимости (в обмене), с использованием исходных данных Уровня 1. Для иных внеоборотных активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости в использовании, поэтому для их оценки использовался затратный подход и исходные данные Уровней 2 и 3.

Поскольку оцениваемые активы и обязательства не приносят самостоятельного дохода вне состава предприятия (имущественного комплекса), то доходный подход для определения справедливой стоимости не применялся. Элементы доходного подхода применялись лишь для оценки справедливой стоимости активов требующих периодических капиталовложений для определения текущей стоимости будущих периодических платежей на дату оценки методом дисконтирования денежных потоков. Таким же образом определялась текущая стоимость оборотных активов и финансовых обязательств. При этом использовались исходные данные Уровней 2 и 3.

В связи с тем, что отдельные активы не приносят дохода вне оцениваемого предприятия (имущественного комплекса), то признаки обесценения отсутствуют. Поэтому тест на обесценение не производился.

В отчете, в связи с тем, что для отдельных активов и обязательств справедливая стоимость совпадает с их рыночной стоимостью (в обмене или в использовании), то термин справедливой стоимости применялся только для объекта оценки в целом.

8.3. Ограничения и допущения

При проведении расчетов в рамках затратного подхода Оценщик исходил из следующих допущений:

- оцениваются активы и обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01.04.2020 г.;
- Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании;
- Оценщиком не проводилась инвентаризация активов компании. Расчеты справедливой стоимости затратным подходом к оценке основаны на данных о составе, структуре и характеристиках активов, предоставленных Заказчиком. Предполагалось, что полученные данные являются достоверными и полными;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов ЗАО «Компания «Русский капитал» Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов;
- определение справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал», в том числе финансовых вложений, проводилось на основе предоставленных Заказчиком документов. В задачу Оценщика не входила проверка достоверности содержащейся в них информации;
- у ЗАО «Компания «Русский капитал» нет дебиторской задолженности, безнадежной к взысканию и с просроченным сроком исковой давности.

8.4. Общие положения

В рамках затратного подхода расчет стоимости объекта оценки проводился методом накопления активов. При использовании данного метода активы компании оцениваются по справедливой стоимости.

Метод накопления активов предполагает следующие этапы оценки:

- анализ бухгалтерских балансовых отчетов;
- определение справедливой стоимости активов;
- перевод обязательств в текущую стоимость.

В результате проведенных работ стоимость собственного капитала компании определяется как рыночная стоимость совокупных активов минус текущая стоимость всех обязательств.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (в данном случае нематериальные активы, основные средства, доходные вложения в материальные ценности, отложенные налоговые активы);
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (в данном случае запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы).

В состав обязательств, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства, отражаемые в четвертом разделе бухгалтерского баланса (заемные средства, отложенные налоговые обязательства);
- краткосрочные обязательства, отражаемые в пятом разделе бухгалтерского баланса (заемные средства, кредиторская задолженность, оценочные обязательства).

8.5. Определение справедливой стоимости активов

Активы компании на дату оценки формировались за счет:

- основных средств;
- отложенных налоговых активов;
- запасов;
- дебиторской задолженности;
- денежных средств;
- прочих оборотных активов.

8.5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Балансовая стоимость основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01.04.2020 г. составляла 125 650 тыс. руб. (77,82% в структуре активов компании).

Учет основных средств, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 16 «Основные средства». Объект основных средств признается активом, если компания ожидает от него будущие экономические выгоды и его себестоимость можно надежно определить. Объект основных средств, подлежащий признанию в качестве актива, оценивается по себестоимости, в которую включаются: непосредственно цена за вычетом скидок и налогов, затраты на доставку и приведение его в необходимое для эксплуатации состояние и предварительную оценку затрат на демонтаж и удаление объекта основных средств.

Основные средства — это материальные активы, которые:

- (a) предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- (b) предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

Возмещаемая стоимость - большее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу или стоимости от его использования.

Остаточная стоимость актива - расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования. Если приобретенный объект не может быть оценен по справедливой стоимости, оценка его себестоимости производится на основе балансовой стоимости переданного актива.

Себестоимость объекта основных средств, находящегося в распоряжении арендатора по договору финансовой аренды, определяется в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- (a) земельные участки;
- (b) земельные участки и здания;
- (c) машины и оборудование;
- (d) водные суда;
- (e) воздушные суда;
- (f) автотранспортные средства;
- (g) мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;



(h) офисное оборудование;

(i) плодовые культуры.

Все основные средства относятся к неспециализированным объектам (т.е. объекты, которые могут быть реализованы на открытом рынке), следовательно, расчет величины обесценения не требуется.

Табл. 8.1. Укрупненный состав ОС

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Доля в суммарной стоимости, %
1	Здания и сооружения	111 296 412	82 357 934	65,55%
2	Земельные участки	40 987 723	40 987 723	32,62%
3	Оборудование и прочее	15 171 825	2 304 774	1,83%

Большую часть основных средств, 65,55% остаточной стоимости, составляет группа - здания.

Табл. 8.2. Здания в собственности

№ п/п	Инв.№	Местоположение	Свидетельство о собственности	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	10110001	г.Москва, ул. Погодинская, вл. 24, стр. 1	Серия 77 АГ №453271 от 14 июня 2007 г.	4,456.90	77:01:0005 006:1030	58 182 744
2	10110002	г.Москва, ул. Погодинская, вл. 24, стр. 2	Серия 77 АН №743024 от 28 октября 2009 г.	601	77:01:0005 006:1056	22 298 764
ИТОГО:				5,057.90		80 481 508

Расчет справедливой стоимости зданий приведен в Приложении 2.

Табл. 8.3 Результаты расчета величины справедливой стоимости зданий

Здание	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание ул. Погодинская, д.24, стр.1	944 280 000
Нежилое здание ул. Погодинская, д.24, стр.2	124 500 000
Итого:	1 068 780 000

Справедливая стоимость зданий в составе основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 1 068 780 тыс. руб.

Также значительную часть основных средств 32,62% остаточной стоимости, составляет группа - земельные участки.

Табл. 8.4. Земельные участки в собственности

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
		Земельные участки			
1	10000004	Земельный участок площадью 3913 кв.м ул. Погодинская, вл.24, стр.1	37 281 063	370 509 253	370 509 253
2	10000003	Земельный участок площадью 170 кв.м ул. Погодинская, вл. 24 стр. 2	3 706 661	16 317 472	16 317 472
		Итого:	40 987 723	386 826 725	386 826 725

На рынке отсутствуют данные о продаже участков отдельно от улучшений на них. Это не имеет экономического смысла. Кадастровая стоимость — это единственная официальная стоимость на земельном рынке застроенных участков.

Справедливая стоимость права собственности земельного участка в застроенном виде принята Оценщиком на уровне кадастровой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в составе основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 386 827 тыс. руб.

В сумме на недвижимую группу приходится 98,17% всех основных средств компании. Оставшаяся часть основных средств составляет 1,83% и представлена оборудованием и прочими основными средствами.

МСФО(IAS) 16 «Основные средства» не определяет единицу измерения для целей признания, т.е. что составляет объект основных средств. Таким образом, при использовании критериев признания применительно к конкретной ситуации, в которой находится организация, требуется суждение. Целесообразно объединить отдельные незначительные объекты применительно к их агрегированной стоимости. Объединение в соответствии с принципом времени возникновения таких затрат. Такие затраты включают затраты, понесенные первоначально в связи с приобретением или строительством объекта основных средств, а также затраты, понесенные впоследствии в связи с достройкой, частичным замещением или обслуживанием этого объекта.

Поэтому, руководствуясь рекомендациями МСФО, проведено агрегирование учетных единиц измерения объектов основных средств, относящихся к реконструкции инженерного оборудования административных зданий для повышения их офисного класса. Инженерному совершенствованию подверглись отопление и кондиционирование, связь, охрана, пожарное извещение, водоочистка. Инженерные учетные единицы включены в состав зданий, к которым они неотделимо присоединены, следовательно, стоимость данного оборудования входит в стоимость зданий.

Признание балансовой стоимости объекта основных средств прекращается: при выбытии этого объекта или когда никаких будущих экономических выгод от использования или выбытия этого объекта уже не ожидается МСФО(IAS) 16 «Основные средства».

«Машины и оборудование (кроме офисного)» и «Производственный и хозяйственный инвентарь» составляют 1.86% балансовой стоимости основных средств. Выгода от их использования ограничена. Таким образом, ввиду незначительной доле в составе ОС стоимость оборудования и прочего принята равной балансовой стоимости.

Табл. 8.5. Признанные основные средства

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
		Земельные участки			
1	10000004	Земельный участок площадью 3913 кв.м ул. Погодинская, вл.24, стр.1	37 281 063	37 281 063	370 509 253
2	10000003	Земельный участок площадью 170 кв.м ул. Погодинская, вл. 24 стр. 2	3 706 661	3 706 661	16 317 472
		Итого:	40 987 723	40 987 723	386 826 725
		Здания			
3	10110001	Нежилое здание площадью 4 456,9 кв.м ул. Погодинская, вл.24, стр.1	74 792 208	58 182 744	944 280 000
4	10110002	Нежилое здание площадью 601 кв.м ул. Погодинская, вл. 24 стр. 2	27 716 086	22 298 764	124 500 000
		Итого:	102 508 294	80 481 508	1 068 780 000
		Оборудование и пр	15 171 825	2 304 774	2 304 774
		ВСЕГО:	158 667 842	123 774 005	1 457 911 499

Справедливая стоимость основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г., без учета НДС, округленно составляет 1 457 911 тыс. руб.

8.5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату оценки составляла 206 тыс. руб. (0,13% в структуре активов компании).

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организации" ПБУ18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.

Текущая стоимость отложенных налоговых активов принимается к расчету в размере балансовой стоимости.

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. равна 206 тыс. руб.

8.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату оценки составляла 17 тыс. руб. (0,01% в объеме активов компании).

Заказчик не предоставил данные о наличии у ЗАО «Компания «Русский капитал» неликвидных запасов. Исходя из этого, Оценщиком было принято допущение о том, что все запасы компании являются ликвидными и востребованными, используются в процессе хозяйственной деятельности, излишки запасов отсутствуют.

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 с 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.

Затраты по незавершенному строительству отражаются по фактическим затратам. Корректировки не требуется.

Справедливая стоимость запасов в данном случае соответствует балансовой стоимости.

Ввиду незначительной доли, занимаемой ими в структуре активов, Оценщиком было принято решение по состоянию на дату определения стоимости принять стоимость запасов равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость запасов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. составляет 17 тыс. руб.

8.5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Дебиторская задолженность на дату определения стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки краткосрочная дебиторская задолженность составляла 1 940 тыс. руб. (1,2% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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.

Долгосрочный входящий НДС не является финансовым инструментом и не дисконтируется.

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.

Табл. 8.6. Расчет стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.	МСФО
Покупатели и заказчики	655 584,77	31/03/20	30/04/20	-105 600,00	краткосрочная
из неё просроченная спишется			28/04/20		
Авансы выданные	1 297 379,01	20/03/20	01/07/20	0,00	не дисконтируется
Прочие дебиторы	92 979,53	31/03/20	31/01/21	0,00	дисконтируется
Итого по строке 1230 баланса:	2 045 943,31			-105 600,00	1 940 343,31

Просроченная задолженность в размере -105 600,00 руб. из расчетов исключена.

Авансы выданные и краткосрочная задолженность в размере 1 297 379,01 руб. не дисконтируются.

Дисконтируется величина в размере 92 979,53руб.

Определение справедливой стоимости краткосрочной дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО «Компания «Русский капитал». Для определения справедливой стоимости дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени возврата.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в феврале 2020 г.⁷ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения от 181 дня до 1 года составила 8,07% годовых.

Дисконтированная величина дебиторской задолженности составила 86 699,00 руб.

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. составляет округленно 1 934 тыс. руб.

⁷ Статистический бюллетень банка России № 4 за 2020 г., <http://www.cbr.ru>



8.5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату оценки составляли 33 637 тыс. руб. (20,83% в объеме активов компании).

Учет денежных средств и их эквивалентов по МСФО ведется в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе и на банковских депозитах до востребования.

Эквиваленты денежных средств – это краткосрочные высоколиквидные инвестиции, которые можно легко конвертировать в известные суммы денежных средств, и которые подвержены лишь незначительному риску изменения стоимости. Под краткосрочным подразумевается период в три месяца с момента приобретения инвестиции, оставшийся до ее погашения.

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

- деньги в кассе;
- денежные средства в пути;
- деньги на текущих счетах компании (рублевых и валютных), доступные для использования;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- депозиты до востребования и сроком до трех месяцев;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

Инкассированные денежные средства, еще не перечисленные на расчетный счет в банке, включаются в состав денежных средств в пути.

Денежные средства с ограничением к использованию исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов и показываются в качестве прочих оборотных либо внеоборотных активов в зависимости от срока ограничения в использовании, либо отдельной строкой, если их сумма существенна.

Денежные средства и их эквиваленты являются ограниченными в использовании в случаях, когда:

- заключен договор с банком, предполагающий обязательный остаток средств на счете;
- ограниченное использование средств предусмотрено договором займа/кредита;
- существуют ограничения по использованию средств на счете в силу законодательства страны, где располагается банк;
- денежные средства арестованы или заблокированы в связи с судебными разбирательствами, требованиями налоговых органов и т.д.;
- денежные средства находятся на счетах в банках, у которых отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ЗАО «Компания «Русский капитал».

Справедливая стоимость денежных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. составляет 33 637 тыс. руб.

8.5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ АКТИВОВ

В состав прочих активов входят расходы на программное обеспечение и расходы будущих периодов на оплату труда в размере 19 тыс. руб. (0,012% от общей стоимости активов).

Справедливая стоимость прочих активов принята равной балансовой стоимости.



Справедливая стоимость прочих активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. составляет 19 тыс. руб.

Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости сведены в Табл. 8.7.

Табл. 8.7. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал»

Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость тыс. руб.
Основные средства	125 650	1 457 911,50
Отложенные налоговые активы	206	206,00
Запасы	17	17,00
Дебиторская задолженность	1 940	1 934,06
Финансовые вложения	0	0,00
Денежные средства	33 637	33 637,00
Прочие оборотные активы	19	19,00
АКТИВЫ	161 469	1 493 724,56

Таким образом, справедливая стоимость активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. составляет 1 493 725 тыс. руб.

8.6. Определение текущей стоимости обязательств

Обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01 апреля 2020 г. составляли 13 950 тыс. руб. и имели следующую структуру:

- долгосрочные обязательства – 9 тыс. руб. или 0,06% от общей суммы обязательств;
- краткосрочные обязательства – 13 944 тыс. руб. или 99,89% от общей суммы обязательств.

8.6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

По балансу долгосрочные обязательства компании были представлены отложенными налоговыми обязательствами.

8.6.1.1. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых обязательств

По балансу отложенные налоговые обязательства составляют 9 тыс. руб., что составляет 0,06% от общей величины обязательств.

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:

- вычитаемых временных разниц;
- перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- 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.

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

Стоимость отложенных налоговых обязательств принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств по состоянию на дату оценки округленно составляет 9 тыс. руб.

8.6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Согласно бухгалтерскому балансу ЗАО «Компания «Русский капитал» краткосрочные обязательства были представлены только кредиторской задолженностью.

8.6.2.1. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01.04.2020 г., ее величина составляла 13 944 тыс. руб. (99,89% от общей величины обязательств).

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

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Табл. 8.8. Состав краткосрочной кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.	МСФО
поставщики и подрядчики	36 000,00	31/03/20	15/04/20	0	краткосрочная
задолженность перед бюджетом	6 076 670,35	31/03/20	30/06/20	0	не дисконтируется
авансы полученные	7 830 836,32	31/03/20	30/06/20	0	не дисконтируется
Итого по строке 1520 баланса:	13 943 506,67				13 943 506,67

Таким образом, оборачиваемость краткосрочной кредиторской задолженности менее 3 месяцев, дисконтирования не требуется.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату оценки составляет 13 944 тыс. руб.

8.6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Оценочные обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляют 6 тыс.руб.

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.

Текущая стоимость оценочных обязательств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату оценки составляет 6 тыс. руб.

Итоговый расчет справедливой стоимости обязательств сведен в Табл. 8.13.

Табл. 8.9. Итоговый расчет стоимости обязательств

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	9	9
Кредиторская задолженность	13 944	13 944
Оценочные обязательства	6	6
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	13 959	13 959

Текущая стоимость обязательств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г. округленно составляет 13 960 тыс. руб.

8.7. Расчет справедливой стоимости собственного капитала

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

Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал» сведен в Табл. 8.14.

Табл. 8.10. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал», тыс. руб.

Наименование статей	Величина
Активы	1 493 725
Обязательства	13 960
Собственный капитал	1 479 800

Справедливая стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО «Компания «Русский капитал», рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 01 апреля 2020 г. округленно составляет 1 479 800 тыс. руб.

8.8. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала). В рамках затратного подхода к оценке была определена справедливая стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО «Компания «Русский капитал», которая составила 1 479 800 тыс. руб.

Для получения окончательной величины стоимости необходимо учесть корректировку на недостаток ликвидности.

8.8.1.1. Расчет корректировки на недостаток ликвидности

ЗАО «Компания «Русский капитал» является закрытым акционерным обществом, на оборот акций которого существуют определенные ограничения, регламентируемые законодательством. По данным большинства исследований, ликвидность акций в значительной степени зависит от формы собственности компании. То есть ликвидность акций закрытых акционерных обществ существенно ниже ликвидности акций открытых акционерных обществ.

Определение величины скидки на недостаток ликвидности осуществлялось на основе обобщенных результатов исследований, посвященных определению величины скидок за недостаточную ликвидность по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 2) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича (ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), раздел 2.6. «Скидки и надбавки при оценке бизнеса», Табл.2.6.1 «Диапазоны скидок и надбавок».

Скидка на недостаточную ликвидность в расчетах принята в размере 15%.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен в Табл. 8.15.

Табл. 8.11. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.

Наименование	Величина
Справедливая стоимость 100%, тыс. руб.	1 479 800
Пакет	100%
Скидка на низкую ликвидность	15.00%
Скидка на контроль	0.00%
Справедливая стоимость, тыс.руб.	1 257 800

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 апреля 2020 г., округленно составляет 1 257 800 тыс. руб.

Стоимость одной акции в составе пакета составляет 1 462,56 руб.

9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.1. Общие положения

Область применения сравнительного подхода – это оценка компаний на основе фактических данных фондового рынка о котировках оцениваемой компании и (или) компаний-аналогов, а также на основе фактической информации о сделках с пакетами акций оцениваемой компании или сопоставимых компаний вне фондового рынка, в том числе информации о слияниях и поглощениях.

В основе сравнительного подхода лежит принцип, в соответствии с которым предполагается, что у потенциального покупателя или инвестора существуют альтернативные возможности инвестирования в аналогичные объекты.

Возможность применения сравнительного подхода определяют следующие базовые положения, доказывающие объективность полученного результата:

Во-первых, Оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на акции компаний-аналогов. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи компании в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости компании. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т. д.

Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена акций компании отражает ее производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных компаниях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

В общем случае в рамках данного подхода используются следующие методы оценки:

- метод компаний-аналогов (метод рынка капитала) – стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, акции которых свободно обращаются на организованных рынках ценных бумаг;
- метод сделок - стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, контрольные пакеты акций которых были приобретены в течение недавнего периода времени.

Рыночную стоимость ценной бумаги, размещенной на организованном фондовом рынке, в рамках сравнительного подхода также можно определить, используя рыночные данные о предыдущих сделках с данной ценной бумагой.

Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода, имеют хорошую объективную основу, уровень которой зависит от возможности привлечения широкого круга компаний-аналогов.

9.2. Применение сравнительного подхода

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

Поскольку акции существующих в России закрытых компаний, не обращаются на отечественном фондовом рынке, а также потому, что Оценщику не удалось найти информацию о продаже пакетов акций 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. Исходя из вышеуказанного, для определения справедливой стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода Оценщик считает нецелесообразным.

Таким образом, применение сравнительного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

10.1. Общие положения

В рамках доходного подхода к оценке бизнеса традиционно выделяют два основных метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

Основное содержание обоих методов основывается на предпосылке, что оценка доли собственности в компании равна текущей стоимости будущих доходов от этой доли собственности.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущая деятельность компании может дать определенное представление о ее будущей деятельности. Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках второго метода Оценщик дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

10.2. Применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки

По мнению Оценщика. Ни один из описанных выше методов доходного подхода не может быть корректно применен при определении справедливой стоимости объекта оценки.

Применить метод дисконтирования будущих доходов, по мнению Оценщика, невозможно, так как:

- на 01 апреля 2020 г. денежные потоки компании по результатам основной производственной деятельности не постоянны, выручка по основному виду деятельности минимальна. Соответственно, у Оценщика нет возможности прогнозировать результаты деятельности на основе ретроспективных данных. Текущая деятельность компании не может дать определенное представление о результатах ее будущей деятельности, на протяжении всего исследуемого периода чистая прибыль ЗАО «Компания «Русский капитал» образуется, в основном, за счет сдачи помещений в аренду, что несет в себе определенные риски;
- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли, поскольку ключевые показатели деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» (норматив собственного оборотного капитала, статьи, формирующие чистую прибыль, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности), рассчитанные на 01.04.2020 г., не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями;
- Заказчик не предоставил перспективный план развития бизнеса ЗАО «Компания «Русский капитал», что не позволяет достоверно прогнозировать выручку, затраты и денежные потоки. Также Заказчиком не предоставлены данные по планируемым долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям и, соответственно, получению доходов (расходов) по ним.

Исходя из анализа финансово-хозяйственной деятельности компании, а также ввиду отсутствия информации о перспективах деятельности компании, применение метода дисконтирования денежных

потоков в рамках доходного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» не представляется возможным.

Справедливую стоимость собственного капитала компании также невозможно рассчитать методом капитализации, исходя из величины дивидендных выплат, поскольку Заказчик не предоставил данных о произведенных или планируемых дивидендных выплатах ЗАО «Компания «Русский капитал».

Таким образом, применение доходного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 апреля 2020 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), по состоянию на 01 апреля 2020 г. был использован затратный подход к оценке.

Согласование результатов не требуется.

12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением № 81 от 14 мая 2020 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011г. была выполнена оценка справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» был использован затратный подход к оценке, и обоснованы отказы от сравнительного и доходного подходов.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) по состоянию на 01 апреля 2020 г. округленно составляет:

1 257 800 000 рублей

(Один миллиард двести пятьдесят семь миллионов восемьсот тысяч рублей)

Стоимость одной обыкновенной именной акции ЗАО «Компания «Русский капитал» в составе пакета округленно составляет:

1 462,56 руб.

(Одна тысяча четыреста шестьдесят два рубля 56 коп.)

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим заявляем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- изложенные в Отчете факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительно исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены, оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества, а использованный объем информации достаточен для проведения объективной оценки;
- оценщик лично проводил обследование имущества путем его осмотра;
- ни одно лицо, кроме подписавших настоящий отчет не оказывало профессионального содействия оценщикам;
- настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
- оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 ФСО № 8 утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Справедливая стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 апреля 2020 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ЗАО «НАОиК»

В.В. Бережной



14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ЗАО «КОМПАНИЯ «РУССКИЙ КАПИТАЛ»

Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа ЗАО "Компания "Русский капитал" стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о финансовых результатах (см. табл. №3);

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2018 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 01.04.2020 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)				
Статья баланса	Код строки	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	125 388,0	125 982,0	125 650,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	223,0	200,0	206,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	125 611,0	126 182,0	125 856,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	61,0	17,0	17,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	313,0	539,0	1 940,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 350,0	40 922,0	33 637,0
Прочие оборотные активы	1260	22,0	2 898,0	19,0
Итого по разделу II	1200	10 746,0	44 376,0	35 613,0
БАЛАНС	1600	136 357,0	170 558,0	161 469,0

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ		31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 000,0	86 000,0	86 000,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	45 020,0	45 020,0	45 020,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 060,0)	2 238,0	16 491,0
Итого по разделу III	1300	112 960,0	133 258,0	147 511,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	10,0	9,0	9,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	18 006,0	18 786,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	18 016,0	18 795,0	9,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	5 261,0	18 500,0	13 944,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	121,0	5,0	6,0
Прочие обязательства	1550	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	5 382,0	18 505,0	13 950,0
БАЛАНС	1700	136 358,0	170 558,0	161 470,0



Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	2110	96 037,0	99 329,0	25 244,0
Себестоимость продаж	2120	(13 080,0)	(12 112,0)	(2 992,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	82 957,0	87 217,0	22 252,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(19 456,0)	(20 424,0)	(4 938,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	63 501,0	66 793,0	17 314,0
Прочие доходы и расходы				
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	1 572,0	1 210,0	529,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	54,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(71 787,0)	(34 112,0)	(27,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 660,0)	33 891,0	17 816,0
Текущий налог на прибыль	2410	(13 021,0)	(13 572,0)	(3 563,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(14 335,0)	(6 816,0)	0,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1,0	1,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	18,0	(23,0)	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	(19 662,0)	20 297,0	14 253,0
Справочно				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	-19 662,0	20 297,0	14 253,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, использующиеся в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т.д.

Источники формирования имущества, находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

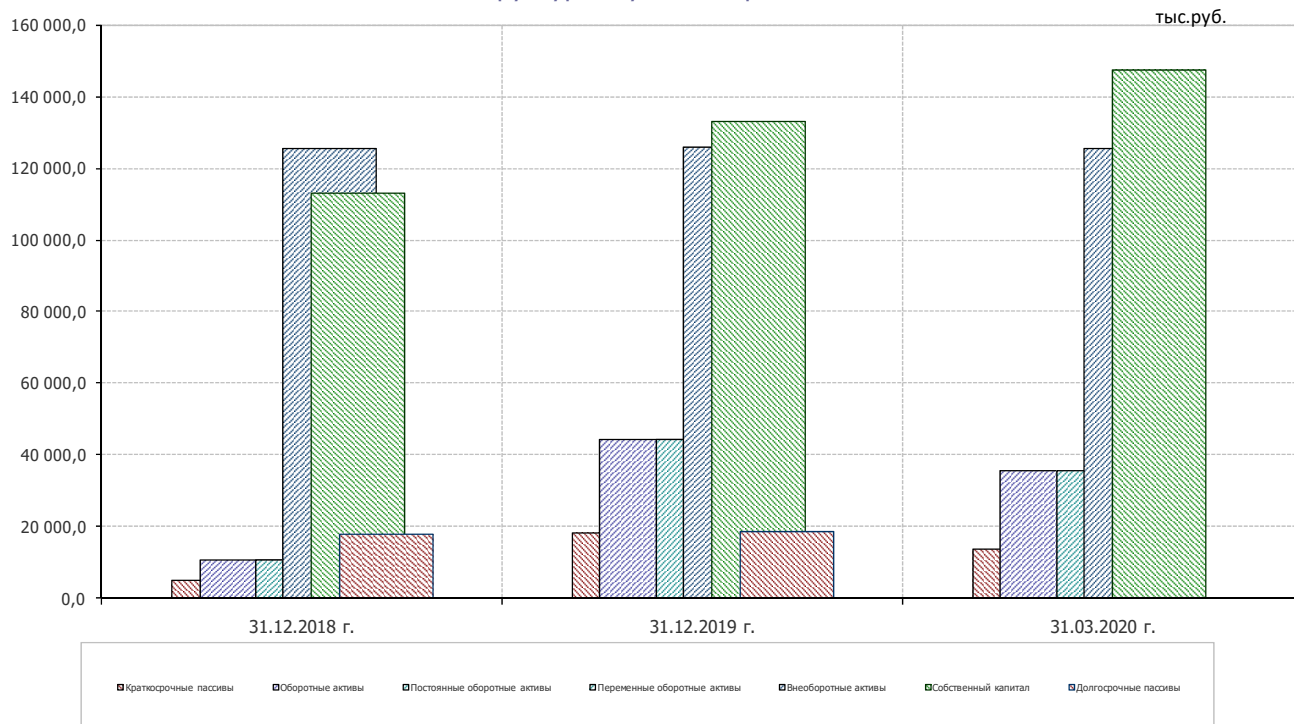
Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ЗАО "Компания "Русский капитал" на конец анализируемого периода (31.03.2020 г.) составила 21669,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ЗАО "Компания "Русский капитал".



Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к компромиссной модели. Краткосрочная кредиторская задолженность направлена на покрытие половины переменной части текущих активов.

В графическом виде структура имущества ЗАО "Компания "Русский капитал" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке №1.

Структура имущества организации



Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №4 и №5.

Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	92,0%	73,9%	77,8%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,2%	0,1%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	92,1%	74,0%	77,9%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	0,0%	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	0,2%	0,3%	1,2%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7,6%	24,0%	20,8%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	1,7%	0,0%
Итого по разделу II	1200	7,9%	26,0%	22,1%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	125 388,0	125 650,0	262,0	0,2%	-14,1%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	223,0	206,0	-17,0	-7,6%	-0,0%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	125 611,0	125 856,0	245,0	0,2%	-14,2%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	61,0	17,0	-44,0	-72,1%	-0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	313,0	1 940,0	1 627,0	519,8%	1,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 350,0	33 637,0	23 287,0	225,0%	13,2%
Прочие оборотные активы	22,0	19,0	-3,0	-13,6%	-0,0%
Итого по разделу II	10 746,0	35 613,0	24 867,0	231,4%	14,2%
БАЛАНС	136 357,0	161 469,0	25 112,0	18,4%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2018 г. активы и валюта баланса выросли на 18,4%, что в абсолютном выражении составило 25112,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 161469,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'. За прошедший период рост этой статьи составил 23287,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 225,0%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты' достигло 33637,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2018 г. составляла 125611,0 тыс.руб., возросли на 245,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,2%) и на 31.03.2020 г. их величина составила 125856,0 тыс.руб. (77,9% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2018 г. 10746,0 тыс.руб. также возросла на 24867,0 тыс.руб. (темп прироста составил 231,4%) и на 31.03.2020 г. их величина составила 35613,0 тыс.руб. (22,1% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.03.2020 г. составила 77,8% что говорит о 'тяжелой' структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (77,9%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается положительная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом - в отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса снизился на 14,2%, что в динамике может привести к ускорению оборачиваемости.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 262,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 23287,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 1627,0 тыс.руб., что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Рассматривая дебиторскую задолженность "ЗАО "Компания "Русский капитал" следует отметить, что предприятие на 31.03.2020 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 12004,0 тыс.руб.



Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать положительной.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №6 и №7.

Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ		31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	63,1%	50,4%	53,3%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	33,0%	26,4%	27,9%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-13,2%	1,3%	10,2%
Итого по разделу III	1300	82,8%	78,1%	91,4%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	13,2%	11,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	13,2%	11,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	13,2%	11,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	3,9%	10,8%	8,6%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,1%	0,0%	0,0%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	3,9%	10,8%	8,6%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ		Изменения			
		В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса	
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	86 000,0	86 000,0	0,0%	-9,8%	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Добавочный капитал	45 020,0	45 020,0	0,0%	-5,1%	
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-18 060,0	16 491,0	34 551,0	191,3%	23,5%
Итого по разделу III	112 960,0	147 511,0	34 551,0	30,6%	8,5%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Отложенные налоговые обязательства	10,0	9,0	-1,0	-10,0%	-0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	18 006,0	0,0	-18 006,0	-100,0%	-13,2%
Итого по разделу IV	18 016,0	9,0	-18 007,0	-100,0%	-13,2%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Кредиторская задолженность	5 261,0	13 944,0	8 683,0	165,0%	4,8%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	121,0	6,0	-115,0	-95,0%	-0,1%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	5 382,0	13 950,0	8 568,0	159,2%	4,7%
БАЛАНС	136 358,0	161 470,0	25 112,0	18,4%	-0,0%

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период рост этой статьи составил 34551,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 191,3%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 16491,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала "ЗАО "Компания "Русский капитал" отметим, что его значение за анализируемый период увеличилось. на 31.03.2020 г. величина собственного капитала предприятия составила 147517,0 тыс.руб. (91,4% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период незначительно снизилась. На 31.03.2020 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 13953,0 тыс.руб. (8,6% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.



Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 34551,0 тыс.руб. и составила 16491,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 34551,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2018 г. составляла 112960,0 тыс.руб., возросла на 34551,0 тыс.руб. (темп прироста составил 30,6%), и на 31.03.2020 г. его величина составила 147511,0 тыс.руб. (91,4% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 34551 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.03.2020 г. превышают долгосрочные на 13935,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2018 г. составляла 18016,0 тыс.руб., снизилась на -18007,0 тыс.руб. (темп уменьшения составил -100,0%), и на 31.03.2020 г. ее величина составила 9,0 тыс.руб. (0,0% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение долгосрочных пассивов оказало уменьшение статьи 'Прочие долгосрочные пассивы'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -18006,0 тыс.руб. (в процентном соотношении -100,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Прочие долгосрочные пассивы' установилось на уровне 0,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2018 г. составляла 5382,0 тыс.руб. напротив возросла на 8568,0 тыс.руб. (темп прироста составил 159,2%), и на 31.03.2020 г. ее величина составила 13950,0 тыс.руб. (8,6% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.03.2020 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 13944,0 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 100,0%)

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа.

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.

Агрегированный баланс.

Таблица 8

Агрегированный баланс - Изменения		Изменения		
АКТИВ	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Внеоборотные активы	125 611,0	125 856,0	245,0	0,2%
Оборотные активы	10 746,0	35 613,0	24 867,0	231,4%
Запасы и затраты	61,0	17,0	-44,0	-72,1%
Краткосрочная дебиторская задолженность	313,0	1 940,0	1 627,0	519,8%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	10 350,0	33 637,0	23 287,0	225,0%
Прочие оборотные активы.	22,0	19,0	-3,0	-13,6%
Баланс	136 357,0	161 469,0	25 112,0	18,4%
ПАССИВ				
Собственный капитал	113 081,0	147 517,0	34 436,0	30,5%
Долгосрочные пассивы	18 016,0	9,0	-18 007,0	-100,0%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	18 016,0	9,0	-18 007,0	-100,0%
Краткосрочные пассивы	5 261,0	13 944,0	8 683,0	165,0%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность	5 261,0	13 944,0	8 683,0	165,0%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс	136 358,0	161 470,0	25 112,0	18,4%

Показатели рентабельности

Рентабельность - показатель эффективности единовременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

Динамика показателей рентабельности ЗАО "Компания "Русский капитал" за 31.12.2018 г. - 01.04.2020 г. представлены в таблице №10.

Таблица 10

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.	В абс.выражении
Общая рентабельность, %	-6,9%	70,6%	77,5%	1 117,7%
Рентабельность продаж, %	66,1%	68,6%	2,5%	3,7%
Рентабельность собственного капитала, %	-17,4%	40,6%	58,0%	333,6%
Рентабельность акционерного капитала, %	-22,9%	66,3%	89,2%	390,0%
Рентабельность оборотных активов, %	-183,0%	160,1%	343,1%	187,5%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-5,3%	56,7%	62,0%	1 168,2%
Рентабельность всех активов, %	-14,4%	35,3%	49,7%	344,9%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	86,4%	88,1%	1,8%	2,0%
Рентабельность производства, %	634,2%	743,7%	109,5%	17,3%

Значения показателей рентабельности ЗАО "Компания "Русский капитал" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №10а.

Таблица 10а

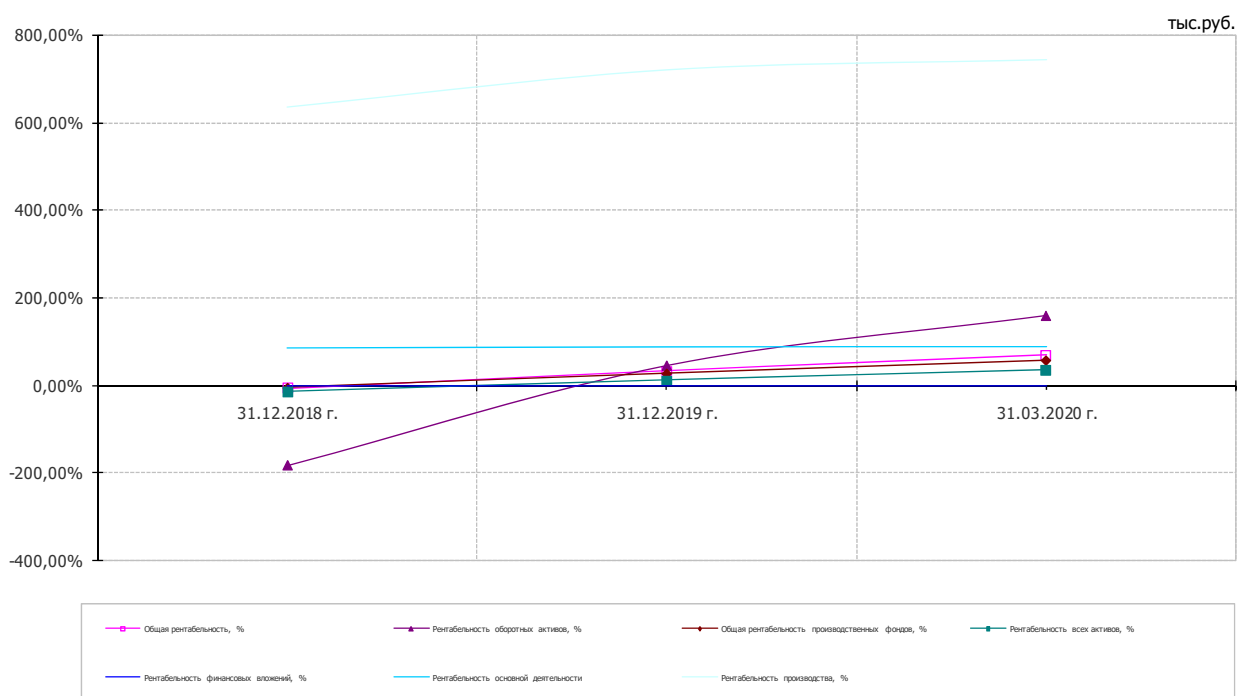
Показатели рентабельности	Изменения		
	Наименование показателя	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Общая рентабельность, %	-6,93%	34,12%	70,58%
Рентабельность продаж, %	66,12%	67,24%	68,59%
Рентабельность собственного капитала, %	-17,39%	16,48%	40,61%
Рентабельность акционерного капитала, %	-22,86%	23,60%	66,29%
Рентабельность оборотных активов, %	-182,97%	45,74%	160,09%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-5,31%	26,90%	56,71%
Рентабельность всех активов, %	-14,42%	11,90%	35,31%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности	86,38%	87,81%	88,15%
Рентабельность производства, %	634,23%	720,09%	743,72%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ЗАО "Компания "Русский капитал" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял -6,9%, но уже на конец анализируемого периода - на 31.03.2020 г. она возросла и установилась выше среднего по отрасли значения и составляет 70,6% (изменение в абсолютном выражении за период - (77,5%)). Эту тенденцию следует рассматривать как положительный момент.

Повышение рентабельности собственного капитала с -17,39% до 40,61% за анализируемый период было вызвано увеличением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на 33915,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

Показатели рентабельности



Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "Компания "Русский капитал" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 11.

Таблица 11

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения		Изменения	
	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	113081,0	147517,0	34 436,0	30,5%
2. Внеоборотные активы	125611,0	125856,0	245,0	0,2%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-12530,0	21661,0	34 191,0	272,9%
4. Долгосрочные кредиты и займы	18016,0	9,0	-18 007,0	-100,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	5486,0	21670,0	16 184,0	295,0%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	5486,0	21670,0	16 184,0	295,0%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	61,0	17,0	-44,0	-72,1%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-12591,0	21644,0	34 235,0	271,9%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	5425,0	21653,0	16 228,0	299,1%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	5425,0	21653,0	16 228,0	299,1%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1,0	
12.2.	1	1	0,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Нормальная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 11а.

Таблица 11а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям			
показатели	показатели		
	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
1. Источники собственных средств	113081,0	133263,0	147517,0
2. Внеоборотные активы	125611,0	126182,0	125856,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-12530,0	7081,0	21661,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	18016,0	18795,0	9,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	5486,0	25876,0	21670,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	5486,0	25876,0	21670,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	61,0	17,0	17,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-12591,0	7064,0	21644,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	5425,0	25859,0	21653,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	5425,0	25859,0	21653,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1
12.2.	1	1	1
12.3.	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия			
	Нормальная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "Компания "Русский капитал" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 12.

Таблица 12

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения			Изменения	
Наименование финансового коэффициента	Изменения		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.		
Коэффициент автономии	0,83	0,91	0,08	10,2%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,21	0,09	-0,11	-54,0%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,09	0,28	0,20	230,8%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	4,86	10,57	5,71	117,6%
Коэффициент маневренности	-0,10	0,15	0,24	253,6%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	89,93	1274,71	1 184,77	1 317,4%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,92	0,78	-0,14	-15,4%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,14	0,00	-0,14	-100,0%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	22,6%	99,9%	77,3%	342,2%

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 12а.

Таблица 12а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям			
Наименование финансового коэффициента	показатели		
	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
Коэффициент автономии	0,83	0,78	0,91
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,21	0,28	0,09
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.	0,09	0,35	0,28
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	4,86	3,57	10,57
Коэффициент маневренности	-0,10	0,05	0,15
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	89,93	1522,12	1274,71
Коэффициент имущества производственного назначения	0,92	0,74	0,78
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,14	0,12	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	22,60%	49,60%	99,94%

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметно улучшение финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы №11, на начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства., а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №11а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2018 г.) ситуация на ЗАО "Компания "Русский капитал" в целом улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,08 и на 31.03.2020 г. составил 0,91. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -0,11 и на 31.03.2020 г. составил 0,09. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период увеличился на 0,20 и на 31.03.2020 г. составил 0,28. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,24 и на 31.03.2020 г. составил 0,15. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. ЗАО "Компания "Русский капитал" На конец анализируемого периода ЗАО "Компания "Русский капитал" обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период увеличился на 1184,77 и на 31.03.2020 г. составил 1274,71. Это выше нормативного значения (0,6-0,8). Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Анализ ликвидности

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Основные моменты банковской ликвидности находили свое отражение в экономической литературе, начиная со второй половины XX в., в связи с убыточной деятельностью государственных банков, а также с процессом образования коммерческих банков. Например, о важности соблюдения соответствия между сроками активных и пассивных операций с позиций ликвидности экономисты писали еще в конце XIX в.

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированной свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №13.



Таблица 13

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,97	2,41	0,44	22,6%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	2,03	2,55	0,52	25,9%
Коэффициент текущей ликвидности	2,04	2,55	0,51	25,0%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,51	0,61	0,10	19,2%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		1,34	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №13а.

Таблица 13а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента		
	Наименование коэффициента		
	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,97	2,21	2,41
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	2,03	2,24	2,55
Коэффициент текущей ликвидности	2,04	2,40	2,55
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,51	0,58	0,61
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		1,24	1,35

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2018 г. - 31.03.2020 г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2018 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 1,97. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 2,41. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости предприятия, однако может говорить об избытке собственных средств предприятия и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2018 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 2,03. на 31.03.2020 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 2,55.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2018 г. - 31.03.2020 г.) находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2018 г. значение показателя текущей ликвидности составило 2,04. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 2,55.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,34, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение

продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №14.

Таблица 14

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.	В абс.выражении
Отдача активов, дней	511,14	591,87	80,73	15,79%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	470,02	448,56	-21,46	-4,57%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	40,28	142,59	102,31	253,98%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	1,68	0,51	-1,17	-69,54%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	40,28	142,59	102,31	253,98%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	1,17	4,42	3,25	276,64%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	19,72	57,83	38,11	193,26%
Отдача собственного капитала, дней	423,89	57,83	-366,06	-86,36%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,23	0,06	-0,17	-73,49%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	1,17	4,42	3,25	276,64%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,08	0,07	-0,01	-17,86%
Затратный цикл, дней	1,48	4,55	3,06	206,34%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	19,72	49,71	29,99	152,08%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	19,72	49,71	29,99	152,08%
Чистый цикл, дней	-18,24	-45,17	-26,93	-147,66%

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №14а.

Таблица 14а

Показатели деловой активности (в днях)	Изменения		
	Наименование показателя	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Отдача активов, дней	511,14	556,18	591,87
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	470,02	455,52	448,56
Оборачиваемость оборотных активов, дней	40,28	99,89	142,59
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	1,68	0,51	0,51
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	40,28	99,89	142,59
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	1,17	1,54	4,42
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	19,72	43,06	57,83
Отдача собственного капитала, дней	423,89	446,41	500,52
Расчет чистого цикла			
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,23	0,06	0,06
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	1,17	1,54	4,42
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,08	10,50	0,07
Затратный цикл, дней	1,48	12,11	4,55
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	19,72	67,05	49,71
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	19,72	67,05	49,71
Чистый цикл, дней	-18,24	-54,94	-45,17

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №15.

Таблица 15

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2018 г.	31.03.2020 г.	В абс.выражении
Отдача активов, об	0,7	0,2	-0,6	-78,4%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	0,8	0,2	-0,6	-73,8%
Оборачиваемость оборотных активов, об	8,9	0,6	-8,3	-92,9%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	214,4	176,0	-38,4	-17,9%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	8,9	0,6	-8,3	-92,9%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	306,8	20,4	-286,5	-93,4%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	18,3	1,6	-16,7	-91,5%
Отдача собственного капитала, об	0,8	0,2	-0,7	-78,8%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период представлен на в таблице №15а.



Таблица 15а

Показатели деловой активности (в оборотах за период)			
Наименование показателя	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
Отдача активов, об.	0,70	0,65	0,15
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	0,77	0,79	0,20
Оборачиваемость оборотных активов, об.	8,94	3,60	0,63
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	214,43	712,47	176,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	8,94	3,60	0,63
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	306,83	233,17	20,37
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	18,25	8,36	1,56
Отдача собственного капитала, об.	0,85	0,81	0,18

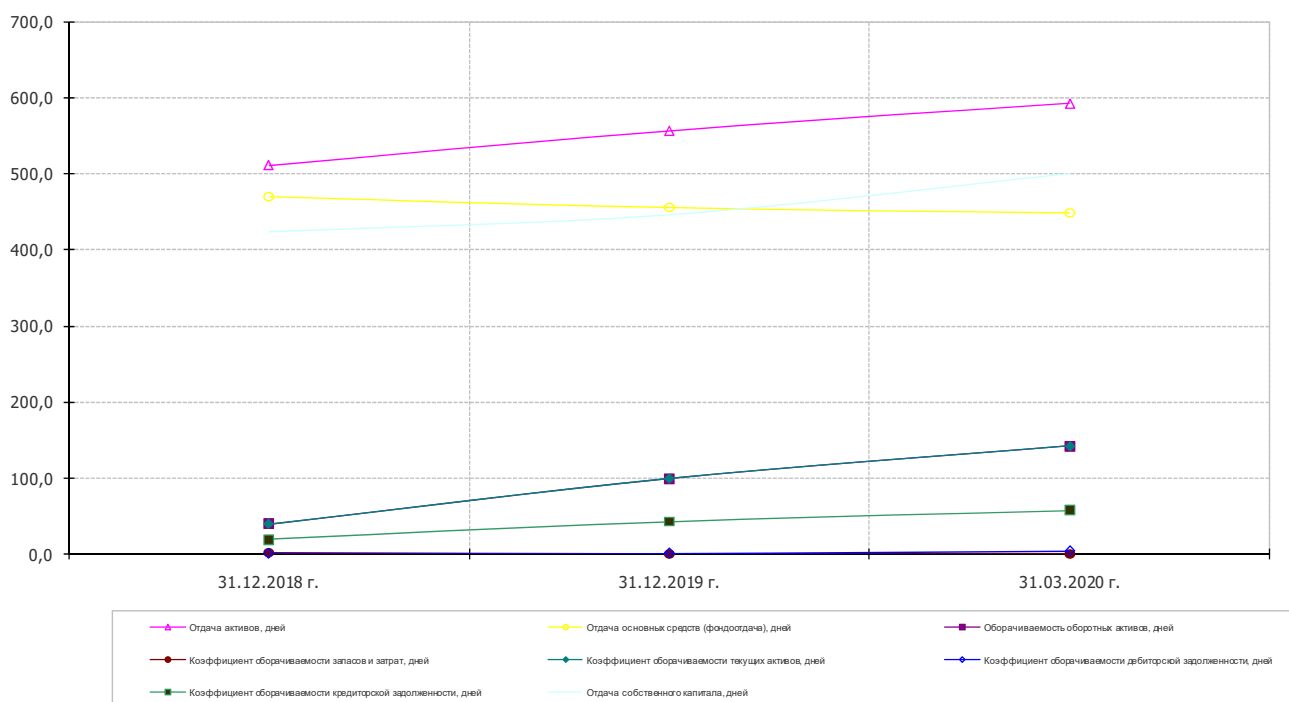
Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения кредиторской задолженности.

Показатели деловой активности, представленные в табл. №14, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №14, большинство показателей оборачиваемости, за анализируемый период выросло. Увеличение периода оборачиваемости может говорить об отрицательной тенденции. Однако следует отметить и увеличение выручки, способствующее снижению оборачиваемости.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №3.

Показатели деловой активности (в днях)



Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2018 г. по 31.03.2020 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "Компания "Русский капитал" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.
6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,34, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.
7. На начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства., а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.
8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2018 г. 112959,0 тыс.руб. возросла на 34551,0 тыс.руб. (темп прироста составил 30,6%), и на 31.03.2020 г. их величина составила 147510,0 тыс.руб.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

15.1. Описание объекта оценки

15.1.1. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРИГОДНОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

15.1.1.1. Юридическая характеристика объекта оценки

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 4 456,9 кв. м Нежилое здание общей площадью 601 кв. м
Адрес объекта имущественных прав	г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр.1 г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр.2
Передаваемые права на объект оценки	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	ЗАО «Компания «Русский капитал»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77 АГ №453271 от 14 июня 2007 года Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77 АН №743024 от 28 октября 2009 года
Текущее использование объектов оценки	Офисные помещения
Обременения передаваемых прав	Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами. Обременение в виде аренды

15.1.1.2. Анализ имущественных прав на объект оценки

В соответствии со статьей 128 1 части Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В соответствии со статьей 129 объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии со статьей 130 вещи подразделяются на недвижимые и движимые. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Содержание права собственности изложено в статье 209 Гражданского Кодекса. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и



охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 213 Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

На дату оценки имущественные права в виде права собственности на нежилое здание общей площадью 4 456,9 кв. м и нежилое здание общей площадью 601 кв. м, принадлежат ЗАО «Компания «Русский капитал». Это подтверждено правоустанавливающими документами: Свидетельством о государственной регистрации права. Обременения оцениваемых помещений в виде аренды.

Поскольку оцениваемое нежилое здание общей площадью 4 456,9 кв. м и нежилое здание общей площадью 601 кв. м принадлежат ЗАО «Компания «Русский капитал» на праве собственности, то оно обладает правом распоряжения ими, в том числе правом продажи и передачи во временное пользование (в аренду).

15.1.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Недвижимое имущество представляет собой два объекта недвижимости – два нежилых административных здания, общей площадью 4 456,9 кв. м и 601 кв.м, находящиеся на земельных участках площадью 3 913 кв. м и 170 кв. м соответственно, принадлежащим по праву собственности ЗАО «Компания «Русский капитал».

Объекты недвижимости на дату оценки используются под размещение офисных помещений.

Здания находятся в Центральном Административном округе Москвы в районе Хамовники по адресу: ул. Погодинская, д.24, стр.1 и стр.2. Краткое описание района местоположения объекта недвижимости представлено в Табл. 15.1.

Табл. 15.1. Краткое описание местоположения

Страна	Россия
Субъект РФ	Москва
Округ	Центральный административный округ (ЦАО)
Муниципальный район	Хамовники
Окружающая застройка (жилая, административная и т.п.)	Жилая, административная
Рельеф окружающей территории	Спокойный
Интенсивность движения	Высокая
Ближайшая станция метро	Спортивная
Удаленность от станции метро	10 минут пешком
Границы участка выходят на магистраль городского значения	нет
Расположение внутри квартала (1-я, 2-я линии домов, внутри квартала)	1-я линия

15.1.2.2. Характеристика района Хамовники

Граница района Хамовники проходит от Большого Каменного моста по Пречистенской, Фрунзенской, Лужнецкой, Новодевичьей, Саввинской, Ростовской набережным до пересечения с Бородинским мостом,



по Смоленской улице до пересечения с одноименным бульваром, в центральной части - по переулку Сивцев Вражек и улице Знаменка.

Территория района - 1038 гектар, проживает 97 тысяч человек, 2114 тыс.кв.м жилья, 1059 предприятий потребительского рынка и услуг.

На территории района почти в 1 000 га расположены жилые кварталы и микрорайоны, промышленные и транспортные предприятия, функционируют службы городского хозяйства, работают учреждения культуры, спортивные сооружения, предприятия потребительского рынка - торговли, питания и коммунального обслуживания.

В районе находятся четыре станции метро: «Парк культуры», «Фрунзенская», «Спортивная», расположенные на старейшей ветке московского метрополитена - Сокольнической. Важнейшие транспортные автомагистрали Хамовников - Комсомольский проспект, Садовое кольцо (Смоленский и Зубовский бульвары), Третье автомобильное кольцо, улицы Большая Пироговская, Остоженка, Волхонка.

В районе работают поликлиники, больницы, консультации, детские медицинские учреждения, специализированные диспансеры, травмпункты.

Хамовники - один из наиболее «образованных» районов Москвы. Помимо достаточного количества общеобразовательных, музыкальных и художественных школ, гимназий, лицеев, средних специальных учреждений, в районе есть высшие учебные заведения: Московская медицинская академия им. Сеченова, Московский государственный лингвистический университет, Московский государственный педагогический университет и др.

Кроме того, для проведения досуга к услугам жителей района открыты театры, кинотеатры, парки культуры и отдыха, концертные залы, клубы. В районе расположен самый крупный стадион в Москве «Лужники», а также спортивный комплекс с бассейном «Чайка».

Музеи, памятники, галереи района – Государственный музей изобразительных искусств им. А. С. Пушкина, Государственный музей А. С. Пушкина, Государственный музей Л. Н. Толстого на Пречистенке, Музей «Храм Христа Спасителя», художественные галереи Зураба Церетели, Ильи Глазунова, Александра Шилова и др., - являются, без преувеличений, культурной сокровищницей страны и мира.

15.1.2.3. История района

Хамовники - район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноименное внутригородское муниципальное образование. Расположен в излучине Москвы-реки. Многие здания представляют историческую ценность.

Слово «хамовники» - от слова «хам», которое с XIV века обозначало льняное полотно (например, просили продать «хаму три локти»).

Когда-то на территории нынешних Хамовников была большая Хамовная слобода, где жили ткачи. Их прозвали «хамовниками». Первоначально, в 20-е годы XVII века, когда вырос спрос на русский лён, в слободе жили мастера, переселенные из Твери. Они были у царя Михаила Фёдоровича на особом положении, облагались невысокими налогами, освобождались от некоторых повинностей, и не имели права жить где-либо, кроме своей слободы.

В память о ткачах ныне сохранились палаты Хамовного двора, что находятся на улице Льва Толстого, дом № 10, строение № 2.

Также, о «хамовниках» напоминал нам магазин «Русский Лён», который находился на Комсомольском проспекте в доме № 29, где можно было приобрести всевозможные ткацкие изделия, в том числе - изделия фабрики «Красная Роза». Увы, ни магазина, ни фабрики уже нет.

Слово «хамовники» использовалось в названиях улиц и набережных. Так Большой (Долгий) Хамовнический переулок и Хамовническую набережную в 1925 году переименовали во Фрунзенскую набережную; 1-3-я Хамовнические улицы в 1956 году стали 1-3-й Фрунзенскими улицами; Хамовнический Камер-Коллежский Вал ныне называется просто Хамовническим Валом.

15.1.2.4. Характеристика местоположения

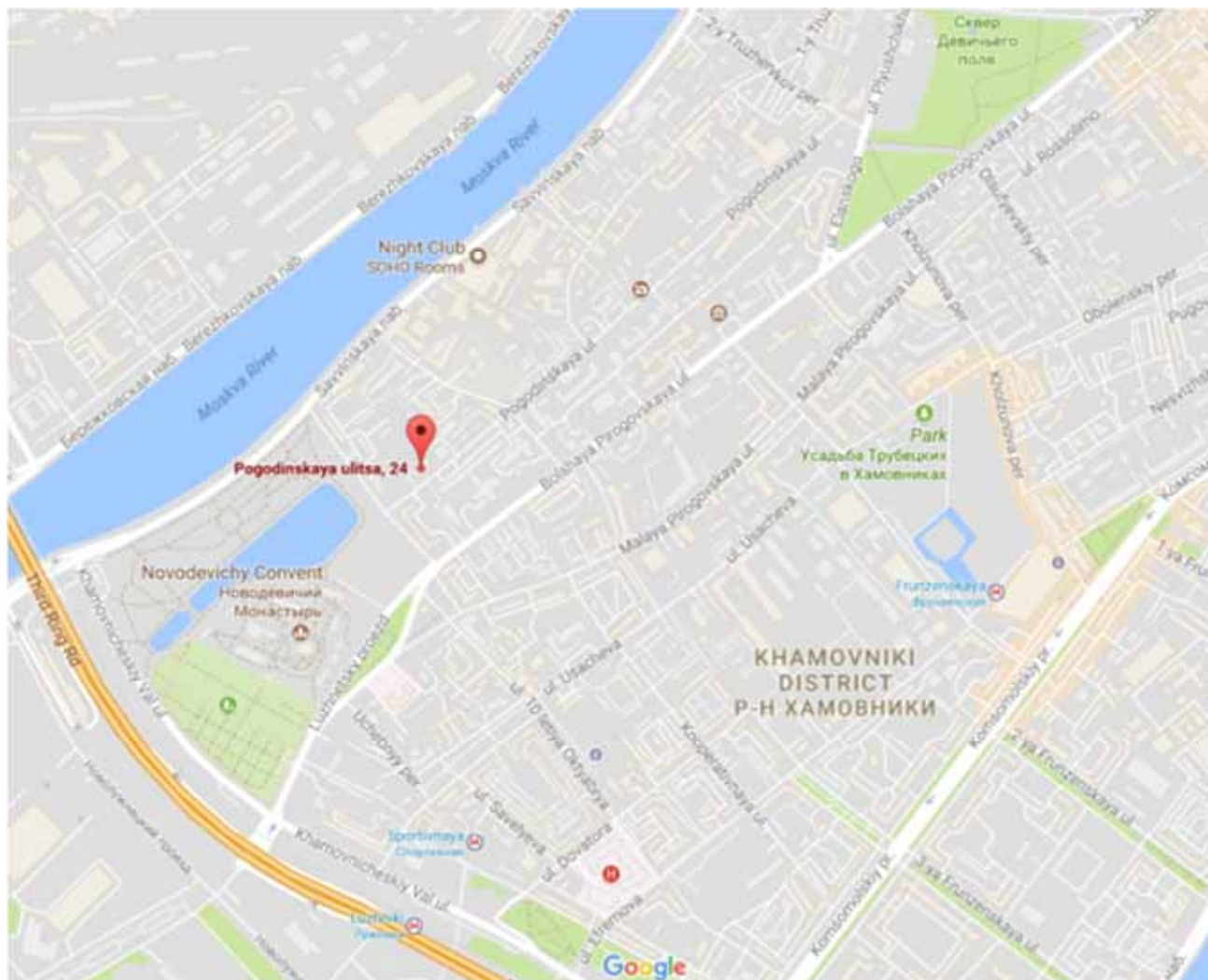


Рис. 15.1. Местоположение оцениваемого объекта

15.1.2.5. Фотографии объекта оценки



Рис. 15.2 Внешний вид здания ул. Погодинская, д.24, стр.1



Рис. 15.3 Внешний вид здания ул. Погодинская, д.24, стр.2

Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки

Описание	Характеристики	
	ул. Погодинская д.24, стр.1	ул. Погодинская д.24, стр.2
Функциональное назначение/ Текущее использование	Нежилое здание/ Административное	
Расстояние до метро (с округлением до 100 м)	800 м	
Транспортная доступность	10 мин. пешком от станции метро Спортивная	
Общая площадь, кв. м	4 456,9	601
Этажность	4 этажа и мансарда	3 этажа
Наличие подземных этажей	подвал	
Группа капитальности	I	
Инвентаризационная стоимость, руб.	58 182 744	22 298 764
Год постройки	1932	2000
Год реконструкции	1997	Нет данных
Год капитального ремонта	Нет данных	

Описание	Характеристики	
	ул. Погодинская д.24, стр.1	ул. Погодинская д.24, стр.2
Общий процент износа (по данным БТИ)	15%	14%
Высота потолков, м	1,9 - 2,80	2,7 – 2,9
Памятник архитектуры	Нет	
Планировка	Стандартная	
Тип отделки	Улучшенная	
Офисный класс	В	

В соответствии с местоположением, архитектурными особенностями, инфраструктурой и инженерным оборудованием оцениваемые объекты могут быть отнесены к офисным зданиям класса В.

15.2. Определение стоимости здания в рамках затратного подхода

15.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы⁸:

- метод сравнения единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования
- ресурсный метод;
- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;
- базисно-компенсационный метод;
- использование данных о стоимости ранее построенных объектах.

15.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Учитывая, что затратный подход практически не учитывает складывающуюся конъюнктуру рынка, поскольку используемые при его реализации данные в условиях активного колебания цен на недвижимость быстро устаревают и крайне неточны, Оценщик не использовал затратный подход.

⁸Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002



15.3. Определение стоимости зданий в рамках сравнительного подхода

15.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы⁹:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

15.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

15.3.2.1. Общие положения

Расчет справедливой стоимости оцениваемых зданий осуществлялся с использованием метода сравнения продаж, который основан на принципе замещения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор фактов продаж помещений в объектах, сопоставимых по ценообразующим факторам с оцениваемым объектом, с известными ценами продаж или ценами предложений;
- внесение поправок в цены продаж или цены предложений сопоставимых объектов, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен сопоставимых объектов);
- расчет стоимости помещения, как среднего или средневзвешенного значения цен сопоставимых объектов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв. м площади помещения, которыми обычно характеризуют стоимость предлагаемых к продаже офисных зданий и помещений.

⁹ Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002

15.3.2.2. Расчет стоимости офисных зданий

Для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта было проведено исследование текущего состояния рынка коммерческой недвижимости. Была изучена информация из следующих источников:

- Журнал и интернет-портал «Недвижимость и цены»;
- Интернет-ресурсы: <http://office.realtor.ru>; <https://www.cian.ru/>; <http://www.realto.ru/>;
<http://commercial.realtor.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.miel.ru> и др.

По результатам исследования рынка был выявлен ряд объектов-аналогов, характеристики, которых приведены в Табл. 15.3.

Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов

Метро, район	Пл. кв.м	Стоимость, руб. за 1 кв.м	От метро, мин.	Описание	Источник
м. Фрунзенская, Б. Саввинский переулок, д. 2, стр. 9	2 675	350 000	15	6-этажное здание с 2 подземными этажами. Высота потолка - 3 м. Кафе для арендаторов на -1 этаже. Охрана и приемная в здании. Подземная парковка на 18 м/м и наземная парковка на 5 м/м. Готовность с отделкой. Здание предлагается на продажу с арендаторами.	http://office.realtor.ru/detail/15366/
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	328 379	5	Бизнес центр класса В. Выполнена качественная офисная отделка, один лифт. Особняк со своей территорией на 12 машиномест. Здание оснащено современными системами охраны и коммуникациями. Эксплуатируемая кровля.	http://office.realtor.ru/detail/6089/
м. Киевская, Труженников 1-й переулок, д. 14 стр. 1	1 310	290 000	7	Бизнес-центр класса В. Здание расположено на первой линии домов, высота потолка 2,8 м, выполнена стандартная офисная отделка, оборудовано охранной и пожарной сигнализацией, ж/б перекрытия. Земельный участок 580 кв.м	http://office.realtor.ru/detail/16030/
м. Чистые пруды, Б. Харитоньевский переулок, д. 10/1	1 818	302 531	5	Офисное здание класса В. Особняк 1893 года постройки. Капитальный ремонт в 2013 г. Выполнена стандартная офисная отделка. Огороженная территория на 6-10 м/м. Земля в аренде на 49 лет. Здание может быть использовано как объект коммерческой недвижимости.	http://office.realtor.ru/detail/11539/
м. Спортивная, Саввинская наб., д. 23	4 650	322 581	15	Отдельно стоящее здание класса В. 7 этажей. Земельный участок под зданием площадью 1057 м2 в собственности. Огороженная территория на 30 м/м. Хорошая транспортная доступность. Подъехать можно со стороны Нового Арбата, Кутузовского и Комсомольского проспекта, ТТК и Садового кольца.	http://office.realtor.ru/detail/15651/
м. Фрунзенская, ул. Ефремова, д. 10	11 360	329 672	2	Офисное здание класс В. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу и Комсомольскому проспекту. Выполнена высококачественная отделка. Наземная парковка на 100 м/м.	http://office.realtor.ru/detail/5906/

Объект оценки и все объекты-аналоги были специально отобраны и находятся в одном районе в непосредственной близости друг от друга, в одинаковой пешей доступности не более 15 минут от метро Спортивная, Фрунзенская или Парк Культуры, с удобным подъездом по основным транспортным магистралям, поэтому корректировка на местоположение не требуется.

Объект оценки относится к зданиям класса В. В расчетах были специально отобраны и использованы только аналоги офисных помещений класса В и В+, которые наиболее близко соответствуют параметрам оцениваемых помещений, поэтому корректировка не требуется.

По мнению Оценщика необходимо провести корректировку на площадь объектов, так как объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади. Корректировка производилась на основе данных Аналитического издания¹⁰, в котором приведена следующая информация.

Объект-аналог	Объект оценки				
	Площадь, кв. м	<100	100...300	300...1000	>1000
<100		0%	-2%	-9%	-14%
100...300		2%	0%	-7%	-12%
300...1000		10%	8%	0%	-5%
>1000		16%	14%	6%	0%

Средняя величина скидки на торг находится в пределах 8-11% (СРД № 25 2019 г.).

Здесь необходимо учесть, что в соответствии с данными, приведенными в разделе 6.2 Обзор рынка, за 1 квартал 2020 года совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей снизился на 6% по сравнению с показателем 1 квартала предыдущего года. В текущих условиях кризиса из-за эпидемии, когда активность со стороны участников рынка замедлилась, в следующих периодах ожидается высвобождение ряда площадей, и как следствие продавцы будут готовы давать более значительную скидку на торг. В расчетах применена скидка 15%.

Табл. 15.4 Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.1

Местоположение	Площадь,	Стоимость, руб. за 1 кв.м	Корректировка на площадь	Стоимость, руб. за 1 кв.м с учетом корректировки
м. Фрунзенская, Б. Саввинский переулок, д. 2, стр. 9	2 675	350 000	1,00	350 000
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	328 379	1,00	328 379
м. Спортивная, Саввинская наб., д. 23	4 650	322 581	1,00	322 581
м. Фрунзенская, ул. Ефремова, д. 10	11 360	329 672	1,00	329 672
Медианное значение				329 026
Корректировка на торг				0.85
Итоговая стоимость с НДС, руб.				279 672

Итоговая величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 279 672 руб.

Тогда стоимость здания ул. Погодинская, д.24, стр.1, с учетом НДС составит:

$$279\,672 \times 4\,456,9 = 1\,246\,468\,688 \text{ руб.}$$

¹⁰Справочник оценщика недвижимости. Том. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2014, стр. 199



Стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 1 038 724 000 руб.

Табл. 15.5 Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.2

Местоположение	Площадь,	Стоимость, руб. за 1 кв.м	Корректировка на площадь	Стоимость, руб. за 1 кв.м с учетом корректировки
м. Чистые пруды, Б. Харитоньевский переулок, д. 10/1	1 818	302 531	1,06	320 683
м. Киевская, Труженников 1-й переулок, д. 14 стр. 1	1 310	290 000	1,06	307 400
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	328 379	1,06	348 082
Медианное значение				320 683
Корректировка на торг				0,85
Итоговая стоимость с НДС, руб.				272 580

Итоговая величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 272 580 руб.

Тогда стоимость здания ул. Погодинская, д.24, стр.2, с учетом НДС составит:

$$272\,580 \times 601 = 163\,820\,839 \text{ руб.}$$

Стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 136 517 000 руб.

15.4. Определение стоимости здания в рамках доходного подхода

15.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход — это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством прогноза количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости используются три метода (п. 23 ФСО №7):

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтированных денежных потоков,
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Объект оценки представляет собой офисное здание (офисные помещения) со стандартной, для данного класса, отделкой. Анализ имеющихся тенденций на рынке офисной недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе нет предпосылок для значительного изменения основных показателей деятельности объекта, таких, как загрузка, уровень арендной платы, структура операционных расходов и т. п. Поэтому в настоящем отчете использовался метод прямой капитализации для определения стоимости оцениваемых помещений

Метод прямой капитализации основан на определении так называемый репрезентативного дохода (в роли этого показателя обычно выбирается прогнозная величина чистого операционного дохода за один временной период), который преобразуется в стоимость путем деления на коэффициент капитализации.

15.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

15.4.2.1. Последовательность расчета

Процедура оценки объекта методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

- Определение рыночной (т.е. средней, преобладающей на момент оценки) арендной ставки для оцениваемого объекта.
- Прогноз потенциального валового дохода, т.е. того дохода, который объект способен приносить при условии 100% использования всех площадей, пригодных для сдачи в аренду.
- Определение действительного валового дохода как разности между потенциальным валовым доходом и потерями, связанными с простоем площадей и несвоевременным внесением арендных платежей.
- Определение прогнозной величины операционных расходов арендодателя.
- Определение чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.
- Определение коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации.

Основная расчетная зависимость для определения справедливой стоимости объекта оценки, с использованием метода прямой капитализации доходов, имеет вид:

$$C_{дп} = \frac{ЧОД}{R_k}$$

где:

Сдп – справедливая стоимость, определяемая в рамках доходного подхода (без учета НДС);

ЧОД – чистый операционный доход (без учета НДС);

R_к – коэффициент капитализации.

Объект оценки представляет собой два офисных здания. Наиболее часто в аренду сдаются отдельные этажи здания или часть этажей (офисные блоки), которые содержат как основные, так и вспомогательные помещения, поэтому арендная плата за оцениваемое здание фактически складывается из суммы арендных плат за его помещения. Сдача в аренду офисных зданий целиком также встречается на практике. В нашем случае оба оцениваемых здания сданы в аренду целиком одному арендатору.



15.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Для определения рыночной величины ставки аренды оцениваемого объекта был проведен анализ фактического заполнения помещений арендаторами и фактическими величинами арендных ставок. Результаты приведены в Табл. 15.6.

Табл. 15.6. Фактические данные об арендаторах

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Стоимость, руб. за 1 кв.м/год с НДС
АО «Объединение «Ингеоком»	16/01-1К/101-РК3 от 29.01.2016	5057,9	21 721,74

Расчет действительного валового дохода приведен в Табл. 15.7.

Табл. 15.7. Расчет действительного валового дохода

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Годовой доход без НДС, руб.
АО «Объединение «Ингеоком»	16/01-1К/101-РК3 от 29.01.2016	5057,9	91 555 324
В том числе:	ул. Погодинская, д.24, стр.1	4 456,9	80 676 353
	ул. Погодинская, д.24, стр.2	601	10 878 971

15.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

По данным СРД 25 2019 г. ставки капитализации на офисы в Москве составляют 6,5-9,2%.

Анализ рыночных данных, приведенных в разделе 6.2.4 обзора рынка, показывает, что ставки капитализации офисных объектов в Москве за 1 квартал 2020 г. находились на уровне 9-9,5% (по данным Colliers International). При этом возросшая неопределенность в мировой экономике приведет к замедлению экономического роста и сокращению бизнес-активности в ближайшем квартале. Восстановление экономики прогнозируется не ранее III квартала 2020 г. К росту экономика вернется не раньше I квартала 2021 г.

Во II квартале 2020 г. последствия карантина отрицательно скажутся на инвестициях в связи с повышением таких рисков как рост вакансий и сокращение арендных доходов. В следствие этого ставки капитализации могут измениться в сторону их увеличения. Таким образом, в расчетах величина коэффициента капитализации была принята на уровне 10%.

15.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении стоимости оцениваемого объекта в качестве величины действительного валового дохода принималось реальное значение рыночной арендной ставки на основе фактических данных. При этом, как показывает анализ рынка аренды, ставки аренды для офисных помещений в течение последнего года изменяются не очень значительно. На основании данных обзора офисных помещений (Раздел 6.2.2 данного Отчета) арендные ставки офисных помещений класса В за 1 кв. 2020 г. незначительно изменились по сравнению с предыдущим периодом. В расчетах рост потенциального валового дохода на 2020 был принят равным 0%, так как все помещения оцениваемых зданий сданы в аренду до 2021 года по фиксированной ставке.

Результаты расчета приведены в Таблице ниже.

Табл. 15.8. Расчет стоимости офисных зданий доходным подходом

Показатель	ул. Погодинская, д.24, стр.1	ул. Погодинская, д.24, стр.2
Потенциальный валовый доход (арендная плата) без НДС, руб. в год	80 676 353	10 878 971
Потери арендной платы из-за недозагрузки, %	0,00%	0,00%
Потери арендной платы из-за недополучения, %	0,00%	0,00%
Прогнозная величина действительного валового дохода, руб. в год	80 676 353	10 878 971
Прогнозная величина операционных расходов, руб. в год	23 328 157	3 145 734
Прогнозная величина чистого операционного дохода, руб. в год	57 348 195	7 733 237
Коэффициент капитализации	10,00%	10,00%
Справедливая стоимость без НДС, руб.	573 481 951	77 332 373
Справедливая стоимость с НДС, руб.	688 178 341	92 798 847

Пояснения к таблице

Потери арендной платы из-за недозагрузки принимались на уровне 0%, так как оцениваемые здания арендованы целиком одним арендатором до 30.04.2021 г.

Потери арендной платы из-за ее недополучения были приняты равными 0, так как сложилась общепринятая практика размещения на депозите собственника арендной платы за 1 – 3 месяца вперед.

Операционные расходы по данным Сборника рыночных данных СРД № 25 2019 г. под редакцией Яскевича Е.Е. для офисов класса В по Москве составляют 6,281.00 руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС. Расчет величины операционных расходов представлен ниже.

Табл. 15.9 Результаты расчета величины операционных расходов

Показатели	ул. Погодинская, д.24, стр.1	ул. Погодинская, д.24, стр.2
Площадь общая, кв. м	4,456.90	601
Операционные расходы с НДС, руб. / кв.м	6,281.00	6,281.00
Операционные расходы без НДС, руб. / кв.м	5,234.17	5,234.17
Операционные расходы без НДС, руб.	23,328,157	3,145,734

Таким образом, стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1, в рамках доходного подхода по состоянию на 01 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 573 481 951 руб.

Стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2, в рамках доходного подхода по состоянию на 01 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 77 332 373 руб.

15.5. Согласование результатов оценки

При определении стоимости офисных зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр.1 и стр. 2, общей площадью 4 456,9 кв.м и 601 кв. м соответственно, были использованы сравнительный и доходный подходы. От использования затратного подхода Оценщик отказался.



15.5.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА И УСЛОВИЙ СОГЛАСОВАНИЯ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности применяемых подходов при оценке стоимости объекта.

Сравнительный подход основан на рыночных данных по продаже аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, существенно зависят от степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход основан на будущих доходах от эксплуатации аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках доходного подхода, существенно зависят от достоверности используемых данных о рыночной доходности объектов сопоставимых с оцениваемым объектом и правильного выбора ставки доходности. В целом результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Для согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, использовался модифицированный метод анализа иерархий (МАИ).

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии попарно сравниваются между собой (каждый с каждым) и путем назначения баллов определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы значений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем попарного сравнения, для каждого критериев формируются матрицы методов достижения цели, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов достижения поставленной цели.

Модификация МАИ состоит в том, что, вместо попарного сравнения, для каждого элемента сравнения назначается абсолютная значимость. Такой метод вполне оправдан, когда количество выбранных критериев и количество используемых методов (подходов к оценке) невелико (не превышает 3-х элементов).

Для определения абсолютной значимости обычно используется 5-ти балльная система оценки: 1, 2, 3, 4, 5. При желании, может быть использована 9-ти балльная система оценки, которая рекомендуется для использования в классическом методе анализа иерархий.

Целью согласования значений справедливой стоимости, определенных в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины справедливой стоимости. В качестве критериев (условий) обеспечивающих достижение этой цели были приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (Н1);
- надежность исходных данных для расчетов (Н2);
- точность результатов, полученных различными подходами (Н3).

В качестве методов достижения цели выступают подходы к оценке, например: Р1 – затратный, Р2 – сравнительный и Р3 – доходный.

Принятые для оценки баллы означают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая (для 5-ти бальной системы оценки) или 1 – низкая, 5 – средняя, 9 – высокая. (для 9-ти бальной системы). Остальные градации имеют промежуточное значение.

Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы, как показано в Табл. 15.10.

Табл. 15.10 Матрица для критериев и подходов

Критерии Элементы сравнения	Н1	Н2	Н3
Критерии	a^1	a^2	a^3
Подход Р1	a_1^1	a_1^2	a_1^3
Подход Р2	a_2^1	a_2^2	a_2^3
Подход Р3	a_3^1	a_3^2	a_3^3

Примечание: а – баллы, индексы (здесь и далее): верхний – номер критерия, нижний – номер подхода.

Дальнейший алгоритм соответствует классическому методу анализа иерархий.

Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости, как показано в Табл. 15.11.

Табл. 15.11 Матрица для определения степени важности критериев

Критерии	Н1	Н2	Н3	Среднее геометрическое (вес)	Степень важности
Н1	1	$A^{12}=a^1 / a^2$	$A^{13}=a^1 / a^3$	$B^1=(1 \times A^{12} \times A^{13})^{1/3}$	$M^1 = B^1 / B$
Н2	$A^{21}=a^2 / a^1$	1	$A^{23}=a^2 / a^3$	$B^2=(A^{21} \times 1 \times A^{23})^{1/3}$	$M^2 = B^2 / B$
Н3	$A^{31}=a^3 / a^1$	$A^{32}=a^3 / a^2$	1	$B^3=(A^{31} \times A^{32} \times 1)^{1/3}$	$M^3 = B^3 / B$
Сумма				$B = B^1 + B^2 + B^3$	1

Проверка матрицы на согласованность не требуется, так как она всегда согласована.

Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев (см. Табл. 15.12, Табл. 15.13, Табл. 15.14).

Табл. 15.12 Матрица для определения степени соответствия критерию Н1

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 1
Р1	1	$A_{12}^1=a_1^1 / a_2^1$	$A_{13}^1=a_1^1 / a_3^1$	$B_1^1=(1 \times A_{12}^1 \times A_{13}^1)^{1/3}$	$M_1^1 = B_1^1 / B$
Р2	$A_{21}^1=a_2^1 / a_1^1$	1	$A_{23}^1=a_2^1 / a_3^1$	$B_2^1=(A_{21}^1 \times 1 \times A_{23}^1)^{1/3}$	$M_2^1 = B_2^1 / B$
Р3	$A_{31}^1=a_3^1 / a_1^1$	$A_{32}^1=a_3^1 / a_2^1$	1	$B_3^1=(A_{31}^1 \times A_{32}^1 \times 1)^{1/3}$	$M_3^1 = B_3^1 / B$
Сумма				$B = B_1^1 + B_2^1 + B_3^1$	1

Табл. 15.13 Матрица для определения степени соответствия критерию Н2

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 2
Р1	1	$A_{12}^2=a_1^2 / a_2^2$	$A_{13}^2=a_1^2 / a_3^2$	$B_1^2=(1 \times A_{12}^2 \times A_{13}^2)^{1/3}$	$M_1^2 = B_1^2 / B$
Р2	$A_{21}^2=a_2^2 / a_1^2$	1	$A_{23}^2=a_2^2 / a_3^2$	$B_2^2=(A_{21}^2 \times 1 \times A_{23}^2)^{1/3}$	$M_2^2 = B_2^2 / B$



P3	$A_{31}^2 = a_3^2 / a_1^2$	$A_{32}^2 = a_3^2 / a_2^2$	1	$B_3^2 = (A_{31}^2 \times A_{32}^2 \times 1)^{1/3}$	$M_3^2 = B_3^2 / B$
Сумма				$B = B_1^2 + B_2^2 + B_3^2$	1

Табл. 15.14 Матрица для определения степени соответствия критерию Н3

Подход	P1	P2	P3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 3
P1	1	$A_{12}^3 = a_1^3 / a_2^3$	$A_{13}^3 = a_1^3 / a_3^3$	$B_1^3 = (1 \times A_{12}^3 \times A_{13}^3)^{1/3}$	$M_1^3 = B_1^3 / B$
P2	$A_{21}^3 = a_2^3 / a_1^3$	1	$A_{23}^3 = a_2^3 / a_3^3$	$B_2^3 = (A_{21}^3 \times 1 \times A_{23}^3)^{1/3}$	$M_2^3 = B_2^3 / B$
P3	$A_{31}^3 = a_3^3 / a_1^3$	$A_{32}^3 = a_3^3 / a_2^3$	1	$B_3^3 = (A_{31}^3 \times A_{32}^3 \times 1)^{1/3}$	$M_3^3 = B_3^3 / B$
Сумма				$B = B_1^3 + B_2^3 + B_3^3$	1

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода, как показано в Табл. 15.15.

Табл. 15.15 Матрица для расчета весовых коэффициентов

Критерий Параметр	K1	K2	K3	Весовой коэффициент для подхода
Степень соответствия P1 критериям	M_1^1	M_1^2	M_1^3	$K_1 = M_1^1 \times M^1 + M_1^2 \times M^2 + M_1^3 \times M^3$
Степень соответствия P2 критериям	M_2^1	M_2^2	M_2^3	$K_2 = M_2^1 \times M^1 + M_2^2 \times M^2 + M_2^3 \times M^3$
Степень соответствия P3 критериям	M_3^1	M_3^2	M_3^3	$K_3 = M_3^1 \times M^1 + M_3^2 \times M^2 + M_3^3 \times M^3$
Степень важности критериев	M^1	M^2	M^3	1

Полученные значения весовых коэффициентов (K1, K2, K3) используются при согласовании результатов расчета справедливой стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в Табл. 15.16.

Табл. 15.16. Результаты расчета весовых коэффициентов

Степень важности критериев					
Критерий	H1	H2	H3		
Значение	5	4	4		
Относительная степень важности критериев					
Критерии	H1	H2	H3	Вес	Степень важности
H1	1	1,25	1,25	1,160	0,385
H2	0,80	1	1,00	0,928	0,308
H3	0,80	1,00	1	0,928	0,308
Сумма				3,017	1,000
Степень соответствия подхода критерию H1					
Подход	P1	P2			
Значение	5	1			

Относительная степень соответствия подхода критерию Н1

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	5,00	2,236	0,833
P2	0,20	1	0,447	0,167
Сумма			2,683	1,000

Степень соответствия подхода критерию Н2

Подход	P1	P2
Значение	5	1

Относительная степень соответствия подхода критерию Н2

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	5,00	2,236	0,833
P2	0,20	1	0,447	0,167
Сумма			2,683	1,000

Степень соответствия подхода критерию Н3

Подход	P1	P2
Значение	5	2

Относительная степень соответствия подхода критерию Н3

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	2,50	1,581	0,714
P2	0,40	1	0,632	0,286
Сумма			2,214	1,000

Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода

Степень \ Критерий	Н1	Н2	Н3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1	0,833	0,833	0,714	0,797
Степень соответствия P2	0,167	0,167	0,286	0,203
Степень важности критериев	0,385	0,308	0,308	1

Примечание. Критерии: Н1 - способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; Н2 - надежность исходных данных; Н3 - точность используемых методов расчета. Подходы к оценке: P1 - сравнительный; P2 - затратный.

15.6. Определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых зданий

Определение итоговой величины справедливой стоимости зданий осуществляется путем согласования результатов, полученных различными подходами с использованием рассчитанных выше весовых коэффициентов.

Результаты согласования приведены в следующих таблицах.

Табл. 15.17 Результаты определения справедливой стоимости здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	1 038 724 000	0,797	827 863 028
Доходный подход	573 481 951	0,203	116 416 836
Справедливая стоимость			944 280 000

Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр.1, общей площадью 4 456,9 кв. м., по состоянию на 01 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 944 280 тыс. рублей.

Табл. 15.18 Результаты определения справедливой стоимости здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	136 517 000	0.797	108 804 049
Доходный подход	77 332 373	0.203	15 698 472
Справедливая стоимость			124 500 000

Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр. 2, общей площадью 601 кв. м., по состоянию на 01 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 124 500 тыс. рублей.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000648 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000648 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Бережной Виктор Витальевич

Паспортные данные: Сер. 4508 №056730 выдан ОВД р-на Марьинский Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 15.06.2005

Адрес регистрации: 109341, Москва, г. Москва, ул. Верхние поля, д. 22, строение 1, кв./оф. 281

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

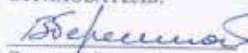
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Бережной Виктор Витальевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: 
(Начальник отдела страхования рисков от профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5/092/18-3/17 от 20.11.2017г. и №9268/18 от 23.09.2018г. от СПАО «АльфаСтрахование»)







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

АО "Частные Активы"

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

о том, что **Бережной Виктор Витальевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «15» августа 2007 г. за регистрационным номером 000648

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009713-3 от 12.04.2018. Оценка бизнеса, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: За период с 12.05.2018 по 12.05.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 мая 2020 г.

Дата составления выписки 12 мая 2020 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Демискода +7 24951 987-10-00 (т/ф) 7725119833
Слободы, д.26, к10,1 info@absolutins.ru (e/ф) 7725011001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004988/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004988/20 от 13.02.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovaya-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценка и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д. 22-1-281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоо или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первоо страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2020 г. по «02» марта 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведения оценки действително (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №022/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Независимое Агентство Оценка и Консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

(Бережной В.В.)

м.п.
«13» февраля 2020г.



17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА





М.П. _____

М.П. _____

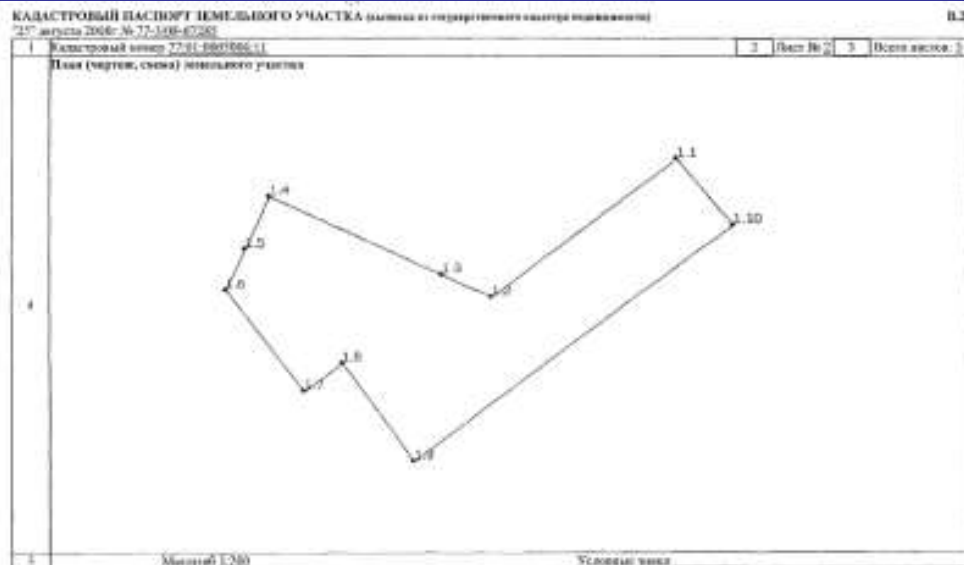
Д.А. Михайлова

25. А. П. 2012

Дополнительное свидетельство для регистрации права на обременение недвижимого имущества

1	Кадастровый номер	77-01-0065006-11	1	Лист № 1	3	Лист № 1	№ 1
2	Предельный срок	_____	2	_____	4	_____	_____
3	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	3	_____	5	_____	_____
4	Кадастровый номер	77-01-0065006-11	4	_____	6	_____	_____
5	Предельный срок	_____	5	_____	7	_____	_____
6	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	6	_____	8	_____	_____
7	Предельный срок	_____	7	_____	9	_____	_____
8	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	8	_____	10	_____	_____
9	Предельный срок	_____	9	_____	11	_____	_____
10	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	10	_____	12	_____	_____
11	Предельный срок	_____	11	_____	13	_____	_____
12	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	12	_____	14	_____	_____
13	Предельный срок	_____	13	_____	15	_____	_____
14	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	14	_____	16	_____	_____
15	Предельный срок	_____	15	_____	17	_____	_____
16	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	16	_____	18	_____	_____
17	Предельный срок	_____	17	_____	19	_____	_____
18	Максимальное количество собственников-гражданского общества, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	_____	18	_____	20	_____	_____

Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал»
в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала)



Земельный участок не занят
земельными объектами

М. П. _____

Д.А. Мордухай
Инженер, Вексель

25.08.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3
25 августа 2008г. № 77-08/008-07283

1 Кадастровый номер 77-01-008/008-11 2 Лист № 3 3 Всего листов: 3

Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика	Прав, в пользу которых установлено обременение
4	1	—	лес	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ «РУССКИЙ КАПИТАЛ»

Земельный участок занят
земельными объектами

М. П. _____

Д.А. Мордухай
Инженер, Вексель

25.08.2008



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Самый государственный регистрационный номер 50/04/2019

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРИВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: 13.09.2001

Должность заявителя: Руководитель Департамента земельных ресурсов города Москвы от 23.08.2009 № 388-01 ДПР
Должность заявителя: Доктор экономических наук, член экспертного совета от 24.07.2009 № М-01-000177

Субъект (дольщик) / право: Закрытое акционерное общество "Компания "Русский капитал"
ИНН: 770225008
ОГРН: 102770008008
КПП: 77060080
Зарегистрировано: 04.11.1996, Московская регистрационная палата
Место нахождения: 119435, г. Москва, Погодинская ул., дом 2А, строение 1

Идентификатор: собственность

Объект права: Земельный участок
Классификация земель - земля населенных пунктов
Вид государственного использования - государственная администрация
Адрес: г. МОСКВА, ПОГОДИНСКАЯ УЛ., дом 2А, стр. 1
Площадь: 179 кв. м

Кодированный (для системы) номер: 77-02-0001008-11

Судебные инстанции (арбитражный суд): НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 13.09.2001
объем информации: регистрационный № 77-77-32/023-2000-1/38

Регистратор:  005633366



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ИОО "Компания "Русский капитал"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

№ 04 от 04 ноября 1996 г. № 062.534
(число) (месяц (привычно)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	0	0	2	8	8	5	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи: № 01 от 01 сентября 2001 г.
(число) (месяц (привычно)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МН МНС России № 39 по г. Москве  С.В. Тарубаров
(подпись, ФИО)

005633366





Общество с ограниченной ответственностью
«Регистратор «Гарант»
ИНН 77-07/00159 от 04.11.1996, ОГРН 102770288534 от 04.11.1996, Московская область, г.Фрязино, ул. Коммунальная, д. 219, 35 этаж
Адрес: Московская область, г.Фрязино, ул. Коммунальная, д. 219, 35 этаж
Почта: г.Фрязино, 121-05 г.Фрязино, Московская область, 150027, Россия, г.Фрязино
Т.Ф.К. 77-07/00159 от 04.11.1996, ОГРН 102770288534 от 04.11.1996
Сайт: www.garant.ru

№: 200-204028 от: 20.11.2000

СПИСОК

книжки ценных бумаг

договоров № 06940

по состоянию на 31.12.2009 г. (2:00)

Закрытое акционерное общество «Компания «Русский капитал»

ОГРН 102770288534 от 04.11.1996, Московская область, г.Фрязино, ул. Коммунальная, д. 219, 35 этаж

Сайт: www.garant.ru, Московская область, г.Фрязино, ул. Коммунальная, д. 219, 35 этаж

Почта: г.Фрязино, 121-05 г.Фрязино, Московская область, 150027, Россия, г.Фрязино

Краткая информация о ценных бумагах, подлежащих оценке

Символ ценной бумаги	Итого по договору (штук)	Оценена	Валовая стоимость	Чистая стоимость
		шт	руб	руб
Акционерские сертификаты ЗАО «Компания «Русский капитал»	860 000	860 000	860 000	860 000
Договоры купли-продажи				
Итого				

1 - Показано число ценных бумаг, подлежащих оценке

№	Итого по договору (штук)	Оценена (штук)	Категория			Всего (штук)
			Оценена	Принята	Всего	
1	2	3	4	5	6	7
1	860 000	860 000	860 000	860 000	860 000	860 000
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0

Принято:

1. Директор
2. Заместитель
3. Руководитель
4. Руководитель
5. Руководитель
6. Руководитель
7. Руководитель

2. Директор

3. Заместитель
4. Руководитель
5. Руководитель

№: 200-204028

Состояние ценных бумаг на дату отчета

Краткая информация о ценных бумагах, подлежащих оценке
Общая информация о ценных бумагах, подлежащих оценке



ID 000011539 **ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ** PENNY LANE REALTY
Россия • 119019 • Москва • Знаменка, 13/3 • Тел: +7 495 328.0039 • e-mail: office@realty.ru • www.office.realty.ru

Обоимик на Большом Харитоньевском 10/1



Площадь: 1818.0 кв.м
Стоимость продажи: 550'000'000 руб.

Местонахождение

Здание расположено в центральном административном округе, в шаговой доступности от станции метро «Чистые пруды», «Тургеневская» или «Красные ворота». Основные транспортные магистрали – ул. Попова и Чистопрудный бульвар, м. Чистые пруды, 5 мин. пешком

Основные характеристики

Тип: Административное здание
Класс: B
Этажность: 3
В том числе: подвал, чердак
Состояние объекта: Рабочее состояние
Состояние помещений: Выполнена стандартная офисная отделка
Перекрытия: Смешанные

Инженерия

Система приточно-вытяжной вентиляции
Оптоволокнальные телекоммуникации
Системы видеонаблюдения

Участок

Площадь участка: 0.086 Га
Вид права: Аренда до 2062 года

Услуги и инфраструктура

Централизованная охрана объекта и прилегающей территории

Площадь на продажу

Площадь: 1818.0 кв.м

Коммерческие условия

Стоимость продажи: 550'000'000 руб.
За кв.м: 302'531 руб.
Смена сделок: Обсуждается на переговорах

Обоимик 1893 года постройки. Был проведен капитальный ремонт в период с 2011 по 2013 г. Конструкция здания: стены-кирпич, перекрытия: цоколь - 1-й этаж - кирпич, верхние этажи смешанные. Произведена замена: канализации, отопителя, кровли, фасадов. Вентиляция естественная. Имеется охраняемая территория площадью 234 кв.м на 6-10 м/л. Здание является памятником архитектуры. Земля в аренде на 49 лет. Предыдущее использование: добровольный период - договорный срок купли Панамаранд, Е.Н. Вейцман, П.Н.



ID 000015366 **ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ** PENNY LANE REALTY
Россия • 119019 • Москва • Знаменка, 13/3 • Тел: +7 495 328.0039 • e-mail: office@realty.ru • www.office.realty.ru

Продажа здания в Хамовниках.



Площадь: 2675.0 кв.м
Стоимость продажи: 936'250'000 руб.

Местонахождение

В пешей доступности от станций метро: Киевская, Фрунзенская, МЦК Лужники.
В окружении трех парков: Новодевичьего монастыря, Девичьего поля, парк-усадьбы Трубецких м. Фрунзенская, 15 мин. пешком

Основные характеристики

Тип: Офисное здание
Класс: B
Этажность: 6
Состояние объекта: Рабочее состояние
Состояние помещений: Выполнена стандартная офисная отделка
Перекрытия: Железобетонные

Инженерия

Система приточно-вытяжной вентиляции
Оптоволокнальные телекоммуникации
Система оприेशनного пожаротушения
Системы видеонаблюдения
Современные системы автоматизации
Современные системы безопасности

Парковка

Парковка открытая на 5 мест
Парковка подземная на 18 мест

Услуги и инфраструктура

Централизованная охрана объекта и прилегающей территории

Площадь на продажу

Площадь: 2675.0 кв.м

Коммерческие условия

Стоимость продажи: 936'250'000 руб.
За кв.м: 350'000 руб.
Смена сделок: Обсуждается на переговорах



6-этажное здание с 2 подземными этажами и открытой территорией на эксплуатируемой кровле. Общая площадь - 2,670 кв.м. Все современные инженерные системы и коммуникации: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование воздуха, однофазная электрическая нагрузка - 400 кВт, оптоволоконные телекоммуникации, лифты Schindler, система контроля доступа, система видеонаблюдения, sprinklerная система пожаротушения.

ID 00005906 **ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ** **PENNY LANE REALTY**
Россия • 119019 • Москва • Знаменка, 13/3 • Тел: +7 495 328.0039 • e-mail: office@realty.ru • www.officerealty.ru

Продажа Бизнес-центр класса "А" в Хамовниках



Площадь:	11360.0 кв.м
Стоимость продажи:	5 60'000'000

Местонахождение

Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу и Комсомольскому проспекту.
м. Фрунзенская, 2 мин. пешком

Основные характеристики

Тип: Бизнес-центр
Класс: B+
Этажность: 12
Состояние объекта: После реконструкции
Состояние помещений: Выполнена высококачественная отделка
Перекрытия: Железобетонные

Климатизация

Современная система вентиляции и кондиционирования
Опτικο-волоконные телекоммуникации
Система оптического пожаротушения
Системы видеонаблюдения
Современные системы автоматизации
Современные системы безопасности
4 пассажирских лифта (грузоподъемность 900 кг)
1 грузовой лифт (грузоподъемность 2000 кг)
1 VIP лифт (грузоподъемность 800 кг)
Единовременная нагрузка: 1200 кВА

Участок

Площадь участка: 0.520 Га
Вид права: Аренда до 2061 года

Парковка

Наземная парковка на 100 мест.

Услуги и инфраструктура

Кафе-терей

Площадь на продажу

Площадь: 11360.0 кв.м

Коммерческие условия

Стоимость продаж: 5 60'000'000
За кв.м: \$ 5282
Схема сделки: Купля-продажа недвижимости

Здание полностью сдано в долгосрочную аренду



ID 000015651 **ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ** **PENNY LANE REALTY**
Россия • 119019 • Москва • Знаменка, 13/3 • Тел: +7 495 328.0039 • e-mail: office@realty.ru • www.officerealty.ru

Продажа ОСЗ в Бизнес-парке "Московский шелк"



Площадь:	4650.0 кв.м
Стоимость продажи:	1'500'000'000 руб.

Местонахождение

Бизнес-парк имеет удобный подъезд по Садовой наб., как со стороны Кутузовского проспекта или Нового Арбата, так и со стороны Комсомольского проспекта или Третьего транспортного кольца.
м. Киевская, 10 мин. пешком

Основные характеристики

Тип: Бизнес-парк
Класс: B

Климатизация

Современная система вентиляции и кондиционирования
Опτικο-волоконные телекоммуникации
Система оптического пожаротушения
Системы видеонаблюдения
Установлен лифт Sobimat (Франция)

Услуги и инфраструктура

Помещения на продажу

Площадь: 4650.0 кв.м
Строение 2, 7-м этаже отдельно стоящее здание
Состояние помещений: Выполнена высококачественная отделка
Планировка: Офисы и кабинеты

Коммерческие условия

Стоимость продаж: 1'500'000'000 руб.
Схема сделки: Обсуждается на переговорах

*Продается Отдельно стоящее здание на Московском шоссе.
Общая площадь: 4650,7 м2 из них офисные помещения – 4023м2, тех. помещения – 124,5м2, автостоянка (автомобиль-место) – 501 м2. Этажность: 7 наземных этажей, 1 подземный. Год постройки: 2009 г. Земельный участок под зданием: в собственности. Площадь земельного участка: 1037 м2. Освещенная территория на 30 м2.
Отличная транспортная доступность. Подъезжать можно со стороны Нового Арбата, Кутузовского и Комсомольского проспектов, ТТК и Садовой наб. Вход на 1-ой этаж автостояночной дороги (мет. Садовский парк). КПП «Московский Шелк»*



ID 00006089 **ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ** **PENNY LANE REALTY**
Россия • 119019 • Москва • Знаменка, 13/3 • Тел: +7 495 328.0039 • e-mail: office@realty.ru • www.pennylane.ru




Площадь: 1850,0 кв.м
Стоимость продажи: 790'000'000 руб.

Местонахождение
Бизнес-центр расположен в 50 метрах от Садового кольца, м. Парк культуры, 5 мин. пешком

Основные характеристики
Тип: Офисное здание
Класс: B
Этажность: 6
Состояние объекта: После реконструкции
Состояние помещений: Выполнена стандартная офисная отделка
Перекрытия: Железобетонные

Назначение
Система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Опτικο-волоконные телекоммуникации
Системы видеонаблюдения

Парковка
Парковка отгорожена на 12 мест

Услуги и инфраструктура
Профессиональная управляющая компания
Централизованная охрана объекта и прилегающей территории
Кафе/бар

Площадь на продажу
Площадь: 1850,0 кв.м

Коммерческие условия
Стоимость продажи: 790'000'000 руб.
За кв.м: 328'379 руб.
Смена сделки: Обсуждается на переговорах

Элитный особняк со своей территорией на 12 машиномест. Здание оснащено самыми современными системами охраны и коммуникациями. Эксплуатационная крыша.

Россия | 119019 | Москва | Знаменка, 13/3 | Тел.: +7 (495) 150-60-20 | office@realty.ru | www.office.realty.ru

ID 000016030 **ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ** **PENNY LANE REALTY**
Россия • 119019 • Москва • Знаменка, 13/3 • Тел: +7 495 328.0039 • e-mail: office@realty.ru • www.pennylane.ru

Продажа Особняка на 1-м Труженковом переулке





Площадь: 1309,5 кв.м
Стоимость продажи: 248'805'000 руб.

Местонахождение
м. Киевская, 7 мин. пешком

Основные характеристики
Тип: Комплекс административных зданий
Класс: B
Этажность: 2
В том числе: подвал, чердак
Состояние объекта: Рабочее состояние
Состояние помещений: Выполнена отделка помещений общего пользования
Перекрытия: Железобетонные

Назначение
Система приточно-вытяжной вентиляции
Опτικο-волоконные телекоммуникации
Система оптического газорегулирования
Системы видеонаблюдения

Участок
Площадь участка: 0,058 Га
Вид права: Собственность

Услуги и инфраструктура
Централизованная охрана объекта и прилегающей территории

Площадь на продажу
Площадь: 1309,5 кв.м

Коммерческие условия
Стоимость продажи: 248'805'000 руб.
За кв.м: 290'000 руб.
Смена сделки: Купля-продажа недвижимости

Продажа административного здания из комплекса строений, площадью - 1309,5 м2. Здание расположено на первой линии делового, высота потолка 2,8 м, офисная отделка, оборудовано тепловой и пожарной системами, есть парковка. Земельный участок 550 кв.м.

Россия | 119019 | Москва | Знаменка, 13/3 | Тел.: +7 (495) 150-60-20 | office@realty.ru | www.office.realty.ru

Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал»
в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала)

**Общество с ограниченной ответственностью
«Регистратор «Гарант»**

ИНН 50/0175481220, ОГРН 5015001017
Адрес места нахождения: 125040, г. Москва, Красносельский район, шоссе Энтузиастов, д.д. №№ 2, литеры № 218
Почтовый адрес: 125040, г. Москва, Красносельский район, шоссе Энтузиастов, д.д. №№ 2, литеры № 218
ИНН/ОГРН: 50/0175481220/5015001017, Телефон/факс: +7 (495) 211-11-11
E-mail: info@reg.ru

№: 280315-0012 от 13.03.2020г.

**СПИСОК
владельцев ценных бумаг
(исчерпывающий перечень)
по состоянию на 01.04.2020 (24.00)**

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"
ИНН 50/0175481220 ОГРН 5015001017, Место регистрации: МОС.Регистратор №29 по г.т. Москва
Свидетельство о государственной регистрации №062-334 от 04.11.1999г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ
ПАЛАТА №119433, г. Москва, ул. Пискаревская, д. 24, к. 1 (тел.) Факс: +7 (495) 411-52-00 факс: (495) 411-67-01

Краткое извещение о ценных бумагах, полученных в наследство

Список ценных бумаг	Номер государственной регистрации	Покупка	Владельческие бумаги		Значение по балансу
			шт.	руб.	
Акция обыкновенная именная ИГО С государственной регистрацией ИГО С по форме собственности ИГО С	1-01-177414		100	860 000	
				860 000	
				860 000	

*) - Покупка в наследство от умершего собственника имущества.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование организации/Муниципальной администрации	Исходный счет	Валовая стоимость*	Курсовая стоимость		Итого по портф.
				руб.	шт.	
1	2	3	4	5	6	7
	АО "Частное Акционерное Общество "Русский Капитал" (Сидневский)	21000179	860 000	860 000		860 000
	ИГО С по ЮД в списке Счетов (I)			860 000		860 000
	ИГО С по ФНПС в списке Счетов (II)			860 000		860 000

Примечание:

1. Даты списков:
01 - начало;
02 - конец отчетного периода;
03 - отчетный период;
04 - дата окончания отчетного периода;
05 - дата окончания отчетного периода;
06 - дата окончания отчетного периода;
07 - дата окончания отчетного периода;
08 - дата окончания отчетного периода;
09 - дата окончания отчетного периода;
10 - дата окончания отчетного периода;
11 - дата окончания отчетного периода;
12 - дата окончания отчетного периода;
13 - дата окончания отчетного периода;
14 - дата окончания отчетного периода;
15 - дата окончания отчетного периода;
16 - дата окончания отчетного периода;
17 - дата окончания отчетного периода;
18 - дата окончания отчетного периода;
19 - дата окончания отчетного периода;
20 - дата окончания отчетного периода;
21 - дата окончания отчетного периода;
22 - дата окончания отчетного периода;
23 - дата окончания отчетного периода;
24 - дата окончания отчетного периода;
25 - дата окончания отчетного периода;
26 - дата окончания отчетного периода;
27 - дата окончания отчетного периода;
28 - дата окончания отчетного периода;
29 - дата окончания отчетного периода;
30 - дата окончания отчетного периода;
31 - дата окончания отчетного периода;

2. Типы акций:
01 - обыкновенная;
02 - привилегированная;
03 - с правом участия в управлении;
04 - с правом участия в управлении;

№: Удостоверения

Удостоверение (подпись регистратора)

Адрес места нахождения: 125040, г. Москва, Красносельский район, шоссе Энтузиастов, д.д. №№ 2, литеры № 218, Басманная
Офис, почтовый адрес: 125040, г. Москва, Красносельский район, шоссе Энтузиастов, д.д. №№ 2, литеры № 218

**Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2020 г.**

Организация	Дата (число, месяц, год)	Коды		
		31	03	2020
Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	то ОКТО	48001294		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704152038		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20	
Организационно-правовая форма собственности	то ОКТО / ОКОС	12267	16	
Непубличные акционерные общества	Частная собственность	по ОКЕИ	384	
Бланца измерения	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	119435, Москва, с. Погодиновское, ул. д. № 24, корп. 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудиторская компания "Мариллон"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706232172		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700190428		

Показатель	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2020 г.		
			31	03	2020
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	125 610	125 562	125 366
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	209	220	223
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	125 867	125 782	125 611
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Завасы	1210	17	17	19
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 340	535	313
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	33 637	47 922	10 950
	Прочие оборотные активы	1260	19	2 868	22
	Итого по разделу II	1200	36 013	48 376	10 742
	БАЛАНС	1900	161 880	174 158	136 353



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал»
в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала)

Форма 07/10/01 о.2

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (оплаченный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 000	86 000	86 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	45 020	45 020	45 020
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	16 491	2 228	(18 090)
	Итого по разделу III	1300	147 511	133 268	112 961
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	9	9	10
	Ссудочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	18 786	18 006
	Итого по разделу IV	1400	9	18 795	18 016
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	13 944	19 500	5 261
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Ссудочные обязательства	1540	6	6	121
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 950	19 506	5 382
	БАЛАНС	1700	161 470	170 569	136 359

Руководитель

20 апреля 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2020 г.

		Коды	
		0710002	
		31	03 2020
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	по ОКПО	45591394
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704153038
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКОГУ	12267 / 10
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2020 г.	За Январь - Март 2019 г.
	Выручка	2110	25 244	24 450
	Себестоимость продаж	2120	(2 952)	(3 348)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	22 292	21 102
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 838)	(5 254)
	Прибыль (убыток) от продаж	2300	17 314	15 856
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	529	314
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(27)	(20)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	17 816	16 137
	Налог на прибыль	2410	(5 565)	(5 227)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 575)	(5 236)
	отложенный налог на прибыль	2412	7	11
	Прочее	2490	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	14 253	12 910



