



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

ОТЧЕТ № 5Б-16/6

ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ ЗАО «КОМПАНИЯ «РУССКИЙ КАПИТАЛ», РАЗМЕРОМ 860 000 (ВОСЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) ШТУК

Дата оценки: 01 января 2016 г.

Дата составления отчета: 28 марта 2016 г.

Москва 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	14
6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....	15
6.3.1. Финансово-экономический анализ хозяйственной деятельности предприятия.....	33
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	34
7.1. Общеполитическая и социально-экономическая обстановка и ее влияние на рынок оцениваемого объекта.....	34
7.1.1. В Российской Федерации.....	34
7.1.2. Основные показатели экономического развития Москвы в 2015 г.....	44
7.2. Анализ рынка услуг по аренде и позиционирование ЗАО «Компания «Русский капитал» на рынке.....	46
7.2.1. Рынок офисных зданий и помещений.....	46
7.2.2. Рынок паркомест при офисных центрах.....	59
7.2.3. Земельный рынок.....	61
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	65
8.1. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке.....	65
8.2. Затратный подход.....	67
8.2.1. Справедливая стоимость активов.....	68
8.2.2. Справедливая стоимость обязательств.....	71
8.2.3. Справедливая стоимость чистых активов.....	72
8.3. Сравнительный подход.....	74



8.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	74
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ	75
РАЗДЕЛ 10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	76
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	181



РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1 Общие данные, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Объект оценки	пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала) и одна акция в составе пакета
5	Доли Участников (учредителей) ЗАО «Компания «Русский капитал» в уставном капитале	Единственным акционером общества является ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» [2.1]
6	Номинальный держатель	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «ГАРАНТ» - 100% [2.3]
7	Место положения ЗАО «Компания «Русский капитал»	119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, корп.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты расчетов справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета при применении подходов к оценке:

- затратный 1 244 429 000 руб.;
- сравнительный не применялся;
- доходный не применялся.

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала) по состоянию на 01 января 2016 г. округленно составляет:

1 244 429 000 рублей

(Один миллиард двести сорок четыре миллиона четыреста двадцать девять тысяч рублей)

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

1 447 рублей

(Одна тысяча четыреста сорок семь рублей)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов оценки, полученных в данном отчете предусматривается исключительно для расчета СЧА, аудита и прочего.



РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка счета ДЕПО
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Обременения	Обременения не выявлены
Основание для проведения оценки	Приложение № 34 от 24.03.2016 г. к Договору № 01-02/11 от 01 августа 2011 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд
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 января 2016 года
Допущения и ограничения на которых основывается оценка	<p>Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной.</p> <p>Результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки.</p> <p>Оценка производится с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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].</p> <p>Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений –</p>



они будут отражены в Отчете об оценке).

Суждение о возможных границах стоимости **возможных интервала** От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Дата составления отчета 28 марта 2016 года



РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2 Сведения о заказчике - юридическом лице

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), осуществляющее доверительное управление паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700049981
Дата присвоения ОГРН	23 июля 2002 года
Место нахождения юр. лица	129090, г.Москва, ул.Мещанская, д.7, стр.1

Таблица 3 Сведения об оценщике

ФИО	Лигачев Константин Владимирович
Информация о членстве в СРОО	<p>Член Межрегиональной саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" и включен в реестр оценщиков 26 сентября 2011г. за регистрационным № 1133.77. (местонахождение: г.Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д.6А).</p> <p>Профессиональная деятельность оценщика застрахована Страховым Публичным Акционерным обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ (Полис 922/965108634, выдан 20 августа 2015 года, страховая сумма 1 000 000 (один миллион рублей), срок действия с 26.08.2015г. по 25.08.2016г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 5 лет.</p> <p>Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1.</p> <p>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.</p>
Сведения о привлекаемых организациях и специалистах	Не привлекались

Копии документов оценщика прилагаются (приложение 4).

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 года №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.

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.

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 какая-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.

Обоснование применяемого вида стоимости

Вид определяемой стоимости называется справедливой и определена заданием на оценку. Задание на оценку соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 №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]

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года [3] вменяет оценщику при оценочной деятельности соблюдать требования Федерального закона [3] и принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Ст.20 закона [3] регулирует применение стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Отчет по определению справедливой стоимости выполнен без противоречий следующим федеральным (ФСО) стандартам оценки в части подходов и методов оценки, а также при проведении оценки [4]:

ФСО-1. Приказ Минэкономразвития России Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки от 20 мая 2015 года №207;

ФСО-2. Приказ Минэкономразвития России Цель оценки и виды стоимости) от 20 июля 2007 года №255;

ФСО-3. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки Требования к отчету об оценке от 20 июля 2007 года №254;

ФСО-4. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Определение кадастровой стоимости от 22 октября 2010 года №508;

ФСО-5. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5) от 4 июля 2011 года №238;

ФСО-6. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков от 7 ноября 2011 года №628;

ФСО-7. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка недвижимости от 25 сентября 2014 года №611;

ФСО-8. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326 Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка бизнеса (ФСО№8);

ФСО-9. Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка для целей залога (ФСО № 9);

ФСО-10. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении ФСО Оценка стоимости машин и оборудования от 01 июня 2015 года №328.

Справедливая стоимость является объектом Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), которые введены в действие в Российской Федерации приказом Министерства финансов от 18.07.2012 №106н «О введении в действие и прекращении действия документов международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» [6].

Для определения справедливой стоимости использованы следующие стандарты [7-21]:

МСФО(IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» [7];

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8];

МСФО(IAS) 2 «Запасы» [9];

МСФО(IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»;

МСФО(IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11];

МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12];



- МСФО(IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» [13];
МСФО(IAS) 36, «Обесценение активов»;
МСФО(IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
МСФО(IAS) 38 «Нематериальные активы» [16];
МСФО(IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17];
МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18];
МСФО(IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19];
МСФО(IAS) 17 «Аренда» [20];
МСФО(IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21].

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственник

Объектом оценки является: пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета. Собственником объекта оценки является ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр», ОГРН 1027700049981 от 23 июля 2002 года, адрес места нахождения: 129090, г.Москва, ул.Мещанская, д.7, стр.1 [2.1]. Балансовая стоимость объекта оценки на 31 декабря 2015 года составляет 86 000 000 руб.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых исполнителем и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведен ниже (таблица 4, с.11) и в одноименном разделе (с.64).

Таблица 4 Описание документов, переданных ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга» от ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»

- 1 Копия действующего устава Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», утвержден решением единственного акционера ЗАО «Компания «Русский Капитал» (Решение №1-2013 от 04.03.2013 года)
- 2 Выписка из реестра акционеров по состоянию на 31.12.2015
- 3 Выписка о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 31.12.2015
- 4 Копия свидетельства о регистрации
- 5 Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе
- 6 Сведения об учетной политике на 2013-2015 годы и приказ ее утвердивший
- 7 Годовая бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 2012-2015 годы с
- 8 Аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчетности ЗАО «Компания «Русский Капитал» за 2015 год
- 9 Построчная расшифровка с пояснениями бухгалтерской отчетности (форма №1,2) по предложенным формам (приложение 1)
- 10 Пояснительная записка ЗАО «Компания «Русский Капитал» за 2015 год
- 11 Отчет по основным средствам на 31.12.2015
- 12 Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости
- 13 Копии технических паспортов БТИ на здания
- 14 Копия свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и кадастровых паспортов
- 15 Справка по арендаторам помещений на 31.12.2015

Копии основных документов приложены к отчету (приложение 1).



Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки содержится в приложении (приложение 1).

6.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Уставом [2.1] целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Предметом деятельности Общества являются операции с недвижимым имуществом.

Доминирующим направлением деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» является предоставление услуг по аренде собственных административных помещений.

История предприятия

Свидетельство о внесении записи в ЕГР юридических лиц серия 77 №015332684 от 18 марта 2013 года, выдано Межрайонной ИФНС №46 по г.Москве, ОГРН 1027700288538.

С начала деятельности в 1996 году предприятие ЗАО «Компания «Русский капитал» оказывает услуги по аренде собственных административных помещений.

Расчетные счета

Расчетный счет ЗАО «Компания «Русский капитал» открыт в ОАО Банк «Петрокоммерц» г.Москва. По состоянию на 31 декабря 2015 года картотека неоплаченных в срок документов отсутствует.

Дочерние общества и филиалы

ЗАО «Компания «Русский капитал» не имеет дочерних обществ, филиалов и представительств.

Юридическое описание прав на объект оценки

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

Собственниками объекта оценки:

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

являются акционеры предприятия, которые реализуют свои права через возможность влиять на политику управления предприятием, принятие решений по основным направлениям деятельности Общества, его реорганизации, ликвидации в соответствии с Уставом [2.1].

Обыкновенная акция дает право на один голос на собрании держателей акций и на получение дивиденда.

Правоустанавливающими документами ЗАО «Компания «Русский капитал» являются:

1. Устав закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», утвержден решением единственного акционера ЗАО «Компания «Русский Капитал» (Решение №1-2013 от 04.03.2013 года) [2.1].
2. Свидетельство о внесении записи в ЕГР юридических лиц серия 77 №015332684 от 18 марта 2013 года, выдано Межрайонной ИФНС №46 по г.Москве, ОГРН 1027700288538 [2.4].

Уставный капитал

Уставный капитал Общества установлен в размере 86 000 000 (восемьдесят шесть миллионов) рублей и состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.



Уставный капитал Общества разделен на 860 000 (восемьсот шестьдесят тысяч) обыкновенных именных акций, удостоверяющих обязательные права акционеров по отношению к Обществу. Все акции Общества являются именными, все размещенные акции являются обыкновенными. Номинальная стоимость одной акции составляет 100 (сто) рублей. Количество объявленных акций составляет 860 000 (четырееста шестьдесят тысяч) штук. Все акции Общества выпущены в бездокументарной форме [2.1].

Структура акционерного капитала

Единственным акционером общества является ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» [2.1].

Номинальным держателем акций 860 000 (100%УК) является Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «ГАРАНТ» [2.3].

Данные о регистрации зарегистрированного лица: свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 №011335038 от 15.04.2009г., выдано Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №46 по г.Москве. Основной государственный регистрационный номер: 1027739142463. Местонахождение зарегистрированного лица: 123100, г.Москва, Краснопресненская наб., д.6.

Вид, категория (тип)/серия ценных бумаг: обыкновенные именные бездокументарные.

Количество ценных бумаг: 1 выпуск - 760 000 (Семьсот двадцать тысяч) штук, 002D выпуск - 100 000 штук.

Номинальная стоимость ценных бумаг: 100 (Сто) рублей.

Государственный регистрационный номер: 1-й выпуск - №1-01-17731-Н, 002D выпуск - №1-01-17731-Н-002D.

Сведения о продаже долей

Сведения о сделках с акциями ЗАО «Компания «Русский капитал» не предоставлены.

Аффилированные лица и операции с ними

Операции, проводимые в 2012-2014 годах не содержали аффилированности, и соответствовали рыночным условиям [2.9].

Перечень дел, исков и споров, находящихся в судопроизводстве

Судебных дел в производстве, способных существенно повлиять на активы и обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал», нет.

Ограничения на акции

Акций, обремененных обязательствами и в отношении которых осуществлено блокирование операций, у ЗАО «Компания «Русский капитал» не имеется [2.2].

6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элементами объекта оценки являются активы и обязательства, сформированные в соответствии с МСФО. Бухгалтерский учет на предприятии ЗАО «Компания «Русский капитал» ведется по ОПБУ. Активы и обязательства формируются по Российским правилам. Оценка активов и обязательств возможна по оценочному законодательству Российской Федерации по рыночной стоимости [4], [3]. Оценка справедливой стоимости активов и обязательств, регламентируемой МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8], возможна при их классификации в соответствии с МСФО [7-21]. Для признания активов и обязательств согласно МСФО используются нормативы стандартов на предмет их соответствия определению и критериям



признания с использованием положений МСФО(IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» [7]. Для однозначного признания активов и обязательств организация должна подготовить и представить вступительный отчет о финансовом положении по МСФО по состоянию на дату перехода на МСФО, создав таким образом стартовую точку для ведения учета в соответствии с МСФО [7].

Во вступительном отчете о финансовом положении по МСФО [7] от организации требуется:

признать все активы и обязательства, признание которых требуется согласно МСФО;

не признавать статьи в качестве активов или обязательств, если МСФО не разрешают такое признание;

реклассифицировать статьи, которые в соответствии с ранее применявшимися ОПБУ были признаны как один вид активов, обязательств или компонентов собственного капитала, но являются другим видом активов, обязательств или компонентов капитала согласно МСФО; и

применить МСФО при оценке всех признанных активов и обязательств.

Таким образом, согласно МСФО(IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» [7] для оценки справедливой стоимости объекта оценки требуется: признать все активы и обязательства по МСФО, не признавать статьи в качестве активов или обязательств без разрешения МСФО, реклассифицировать статьи компонентов собственного капитала.

Оценка справедливой стоимости осуществляется в отношении какого-либо конкретного актива или обязательства. Поэтому при оценке справедливой стоимости учитываются характеристики такого актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы данные характеристики при определении цены этого актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: состояние и местонахождение актива и ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Нематериальные активы

По ОПБУ нематериальных активов, стр.1110, у ЗАО «Компания «Русский капитал» нет.

Согласно МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [16] могут быть признаны нематериальные активы, которые в ОПБУ включены в состав других активов. Например, прочих оборотных активов.

Для признания статьи в качестве нематериального актива организация ЗАО «Компания «Русский капитал» должна продемонстрировать, что эта статья отвечает: (а) определению нематериального актива и критериям признания.

Это требование применяется в отношении первоначальных затрат на приобретение нематериального актива или его создание собственными силами и последующих затрат на его совершенствование, частичную замену или обслуживание.

Нематериальный актив подлежит признанию тогда да и только, когда: признается вероятным, что организация получит связанные с данным объектом будущие экономические выгоды и первоначальная стоимость данного актива может быть надежно оценена.

Организация должна оценить вероятность ожидаемых будущих экономических выгод, используя разумные и обоснованные допущения, представляющие собой наилучшую расчетную оценку руководства в отношении совокупности экономических условий, которые будут существовать на протяжении срока полезного использования актива.

Организация применяет профессиональное суждение для оценки степени определенности, относящейся к потоку будущих экономических выгод от использования актива, на основе данных, имеющихся на момент первоначального признания, придавая большее значение данным, полученным из внешних источников.

Нематериальный актив первоначально оценивается по первоначальной стоимости.



Анализ активных компонентов собственного капитала показал, что под требования МСФО (IAS)38 «Нематериальные активы» [16] подпадает актив в виде неисключительной лицензия пользование программным обеспечением 1С Предприятие , признанный по ОБПУ в прочих оборотных активах (приложение 1, с.71, 81).

Однако ряд требования МСФО (IAS)38 «Нематериальные активы» [16] для этого актива не выполняется.

Во-первых, оценка вероятности ожидаемых будущих экономических выгод, используя разумные и обоснованные допущения, представляющие собой наилучшую расчетную оценку руководства в отношении совокупности экономических условий, которые будут существовать на протяжении срока полезного использования актива затруднена санкционными условиями прогноза.

Во-вторых, профессиональное суждение для оценки степени определенности, относящейся к потоку будущих экономических выгод от использования актива, на основе данных, имеющихся на момент первоначального признания, придавая большее значение данным, полученным из внешних источников не применимо.

Поэтому, «Нематериальные активы» [16] активы признаны по балансовой стоимости в размере 16 тыс.руб..

Основные средства

По ПБУ на 31.12.2015 года ЗАО «Компания «Русский капитал» признано 6 групп основных остаточной стоимостью 132 604 тыс.руб. (приложение 1, с.77,80, таблица 5, с.15) [2.11].

Таблица 5 Структура основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31.12.2015 года

№ п/п	Наименование	Остаточная стоимость, тыс.руб.	Доля	Количество инвентарных ед., шт.
1	Земельные участки	40 988	30,9%	2
2	Здания	87 015	65,6%	26
3	Сооружения	0	0,0%	1
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	4 516	3,4%	25
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	0	0,0%	13
6	Другие виды основных средств	85	0,1%	2
	Итого	132 604	100,0%	69

Основные средства включают 69 учетных единиц (таблица 5, с.15).

Классификация основных средств совпадает с примерной рекомендацией МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12]: земля; земля и здания; машины и оборудование; водные суда; воздушные суда; автотранспортные средства; мебель и встраиваемые элементы; офисное оборудование.

Большую часть основных средств, 63,8% остаточной стоимости, составляет группа здания.

Таблица 6 Здания в собственности

№ п/п	Инв. №	Учетное наименование	Местоположение	Серия, №, дата Свидетельства о гос.регистрации права	Общая площадь (таблица 55, с.99), кв.м	Кадастровый номер, (рисунок 1, с.15)	Функционирование	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2014 (рисунок 1, с.15), руб.	Удельная кадастровая стоимость на 01.01.2014, руб.
1	1011 0001	Производственное здание, стр.1	г.Москва, ул.Погодинская, вл.24, стр.1	Серия 77 АГ №453271 от 14 июня 2007 года	4 456,9	77:01:0005 006:1030,	офисное	61 373 410	78 594 936	17 634



№ п/п	Инв. №	Учетное наименование	Местоположение	Серия, №, дата Свидетельства о гос.регистрации права	Общая площадь (таблица 55, с.99), кв.м	Кадастровый номер, (рисунок 1, с.15)	Функционирование	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2014 (рисунок 1, с.15), руб.	Удельная кадастровая стоимость на 01.01.2014, руб.
2	10110002	Производственное здание, стр.2	г.Москва, ул.Погодинская, вл.24, стр.2	Серия 77 АН №743024 от 28 октября 2009 года	601	77:01:0005006:1056	офисное	23 465 576	41 025 672	68 262
		Итого			5 057,9			84 838 986		

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.)	Вид отчета	№ отчета	Дата составления отчета	Дата определения кадастровой стоимости
77:01:0005006:1030	77 504 935.68	K	01-ГКООН-77-2014	04.08.2014	01.01.2014
77:01:0005006:1030	1 345 967 879.34	K	01-ГКООН-77-2012	15.10.2012	29.06.2012

Способ определения стоимости: Кадастровая стоимость объекта оценки, определялась методом УПСК в рамках сравнительного подхода. Ввиду того, что у объекта оценки отсутствуют полностью или частично сведения о ценообразующих факторах, расчет кадастровой стоимости осуществлялся путем определения минимального показателя удельной кадастровой стоимости по соответствующей подгруппе с учетом местоположения объекта информации (о кадастровом квартале и (или) коде КЛАДР) и материала стен (в случае возможности его учета).

а)

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.)	Вид отчета	№ отчета	Дата составления отчета	Дата определения кадастровой стоимости
77:01:0005006:1056	41 025 672.35	K	01-ГКООН-77-2014	04.08.2014	01.01.2014
77:01:0005006:1056	133 829 845.00	K	01-ГКООН-77-2012	15.10.2012	29.06.2012

Способ определения стоимости: Кадастровая стоимость объекта оценки, определялась методом УПСК в рамках сравнительного подхода. Ввиду того, что у объекта оценки отсутствуют полностью или частично сведения о ценообразующих факторах, расчет кадастровой стоимости осуществлялся путем определения минимального показателя удельной кадастровой стоимости по соответствующей подгруппе с учетом местоположения объекта информации (о кадастровом квартале и (или) коде КЛАДР) и материала стен (в случае возможности его учета).

б)

Рисунок 1. Кадастровый учет ОКС (здание а) кадастровый № 77:01:0005006:1030 б) кадастровый №77:01:0005006:1056

Земельные участки на 30,9% формируют основные средства по ПБУ (рисунок 2, с.16).

Таблица 7 Земельные участки в собственности

№ п/п	Инв. №	Учетное наименование	Местоположение	Серия, №, дата Свидетельства о гос.регистрации права	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Категория и назначение	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2015 (рисунок 2, с.16), руб.	Удельная кадастровая стоимость на 01.01.2014, руб./кв.м
1	10000004	Земельный участок ул.Погодинская, вл.24 стр.1	г.Москва, ул.Погодинская, вл.24, стр.1	Серия 77АН № 743024 от 26 января 2012 года	3 913	77:01:0005006:12	земли населенных пунктов для эксплуатации и административного здания	37 281	321 436 633	82 146
2	10000003	Земельный участок ул.Погодинская, вл.24 стр.2	г.Москва, ул.Погодинская, вл.24, стр.2	Серия 77АК № 459963 от 28 октября 2009 года	170	77:01:0005006:11	земли населенных пунктов для эксплуатации и административного	3 707	13 842 678	81 428

№ п/п	Инв. №	Учетное наименование	Местоположение	Серия, №, дата Свидетельства о гос. регистрации права	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Категория и назначение	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2015 (рисунок 2, с.16), руб.	Удельная кадастровая стоимость на 01.01.2014, руб./кв.м
							здания			
		Итого			4 083			40 988		



Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.)	Вид отчета	№ отчета	Дата составления отчета	Дата определения кадастровой стоимости
77:01:0005006:11	13 417 771,90	К	1-ГКОЗМ2013	17.09.2013	01.01.2013
77:01:0005006:11	13 842 678,40	К	52/14	02.06.2014	01.01.2014
77:01:0005006:11	13 172 541,80	К	617r	25.07.2012	01.01.2012

а)



Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.)	Вид отчета	№ отчета	Дата составления отчета	Дата определения кадастровой стоимости
77:01:0005006:12	322 097 342,84	К	1-ГКОЗМ2013	17.09.2013	01.01.2013
77:01:0005006:12	321 436 632,79	К	52/14	02.06.2014	01.01.2014
77:01:0005006:12	318 712 950,01	К	617r	25.07.2012	01.01.2012

б)

Рисунок 2. Росреестр о кадастровой стоимости земельных участков [25]

В сумме на недвижимую группу приходится 94,7%.

За период 2014, 2015 годы первоначальная стоимость основных средств увеличивалась в среднем на 29 тыс.руб. в год (приложение 1, с.77, таблица 8, с.16).

Таблица 8 Динамика первоначальной стоимости основных средств, тыс.руб.

№ п/п	Наименование	2014	2015	Среднегодовое изменение
1	Прирост, сокращение первоначальной стоимости основных средств	58	0	29

Амортизация основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31.12.2015 года составляет 22,6% (таблица 9, с.16) [2.11] (приложение 1, с.80).

Таблица 9 Амортизация основных средств на 31.12.2015 года

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость, тыс.руб.	Амортизация
1	Земельные участки	40 988	0,0%
2	Здания	112 609	22,7%
3	Сооружения	24	100%
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	16 466	72,6%
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	252	100%
6	Другие виды основных средств	961	91,1%
	Итого	171 300	22,6%

МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12] не определяет единицу измерения для целей признания, т.е. что именно 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, 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 (таблица 10, с.18).

Таблица 10 Распределения неотделимых улучшений между зданиями

№ п/п	Инв.№	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация, %	Принадлежность	Первоначальная стоимость, стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная стоимость самостоятельных основных средств, руб.	Остаточная стоимость самостоятельных основных средств, руб.
		Здания	112 608 930,60	25 593 602,62	87 015 327,98	22,7%		82 660 225,82	62 904 287,83	29 884 298,00	24 111 040,15	64 406,78	0,00
1	10505010	Холодильная машина (чиллер)	3 687 046,61	3 643 669,68	43 376,93	98,8%	стр.1	3 687 046,61	43 376,93				
2	10505011	Секция охлаждения приточного воздуха №1	531 939,61	525 681,24	6 258,37	98,8%	стр.1	531 939,61	6 258,37				
3	10505012	Секция охлаждения приточного воздуха №2	531 939,62	525 681,24	6 258,38	98,8%	стр.2			531 939,62	6 258,38		
4	10110001	Производственное здание, стр.1	74 792 208,21	13 418 798,09	61 373 410,12	17,9%	стр.1	74 792 208,21	61 373 410,12	0,00	0,00		
5	10110002	Производственное здание, стр.2	27 704 563,10	4 238 987,34	23 465 575,76	15,3%	стр.2	0,00	0,00	27 704 563,10	23 465 575,76		
6	11104001	Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации "МАХИМА"	221 530,00	221 530,00		100,0%	стр.1	221 530,00	0,00				
7	11205020	Воздуховоды системы подпора воздуха	234 364,34	191 752,89	42 611,45	81,8%	стр.1	234 364,34	42 611,45				
8	11205019	Воздуховоды системы дымоудаления	173 969,60	142 338,62	31 630,98	81,8%	стр.1,стр.2	126 946,15	22 882,18	47 023,45	8 748,80		
9	11305001	ВОЛС (волоконно-оптическая линия связи)	3 064 140,07	1 125 379,74	1 938 760,33	36,7%	стр.1,стр.2	2 235 912,40	1 402 519,51	828 227,67	536 240,82		
10	11708001	Дверь металлическая модель "Престиж" разм. 1600X2530 двустворчатая(доставка ,изготовление,монтаж)	145 720,00	58 962,31	86 757,69	40,5%	стр.2			145 720,00	86 757,69		
11	10303001	Контроллер Logic unit rsk (для ремонта САУ инж.с-ми здания "Sauter"	69 464,70	69 464,70		100,0%	стр.2			69 464,70	0,00		
12	10604001	Насос WILO	31 987,15	31 987,15		100,0%	стр.1	31 987,15	0,00				



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук

№ п/п	Инв.№	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация, %	Принадлежность	Первоначальная стоимость, стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость, стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная стоимость самостоятельных основных средств, руб.	Остаточная стоимость самостоятельных основных средств, руб.
13	10604002	Насос WILO	31 987,15	31 987,15		100,0%	стр.2			31 987,15	0,00		
14	10504032	Насос системы вентиляции DBA VA35/180(1050432-10504033)	39 980,22	39 980,22		100,0%	стр.1,стр.2	29 173,69	0,00	10 806,53	0,00		
15	10305345	Пароувлажнитель ARMSTRONG EHU 600 HUMIDIFIER 3 шт. инв.№(10305345-10305347)	36 295,24	36 295,24		100,0%	стр.1,стр.2	26 484,75	0,00	9 810,49	0,00		
16	11303172	Система электроснабжения и СКС	48 895,04	48 895,04		100,0%	стр.1,стр.2	35 678,86	0,00	13 216,18	0,00		
17	10605199	Трубопровод ДУ 2	67 200,77	60 481,06	6 719,71	90,0%	стр.1,стр.2	49 036,61	4 861,11	18 164,16	1 858,60		
18	10605196	Трубопровод ДУ 2 1/2	48 699,31	43 829,63	4 869,68	90,0%	стр.1,стр.2	35 536,04	3 522,78	13 163,27	1 346,90		
19	10605197	Трубопровод ДУ 3/4	13 253,94	11 928,60	1 325,34	90,0%	стр.1,стр.2	9 671,44	958,76	3 582,50	366,58		
20	10505008	Трубопровод от чиллера до системы фанкойлов, труба ДУ-125	29 026,72	29 026,72		100,0%	стр.1,стр.2	21 180,89	0,00	7 845,83	0,00		
21	10305349	Элеваторный узел стр.2	21 665,00	21 665,00		100,0%	стр.2			21 665,00	0,00		
22	10105003	Будка охраны 1,5*1,5 с доставкой	64 406,78	64 406,78		100,0%						64 406,78	0,00
23	11702002	Система централизован. управления и диспетчеризации систем "Provi" фирмы Sauter	312 301,79	312 301,79		100,0%	стр.1,стр.2	227 887,57	0,00	84 414,22	0,00		
24	10303009	Контроллер RSE-430 4 шт. инв.№ (10303009-10303012)	45 574,87	45 574,87		100,0%	стр.1,стр.2	33 256,12	0,00	12 318,75	0,00		
25	10505013	Секция охлаждения приточного воздуха №3	330 385,38	326 498,76	3 886,62	98,8%	стр.1	330 385,38	3 886,62				
26	10505014	Секция охлаждения приточного воздуха №4	330 385,38	326 498,76	3 886,62	98,8%	стр.2			330 385,38	3 886,62		
		Сооружения	23 537,88	23 537,88		100,0%		0,00	0,00	23 537,88	0,00	0,00	0,00
27	21810006	Гаражные ворота "ENDRESS" (Стр.) 2 шт. Инв.№ (21810006-	23 537,88	23 537,88		100,0%	стр.2			23 537,88	0,00		



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук

№ п/п	Инв.№	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация, %	Принадлежность	Первоначальная стоимость, стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная стоимость самостоятельных основных средств, руб.	Остаточная стоимость самостоятельных основных средств, руб.
		21810007)											
		Машины и оборудование (кроме офисного)	16 465 656,30	11 949 578,70	4 516 077,60	72,6%		10 802 026,20	3 444 254,12	5 632 108,20	1 071 823,48		
28	32102001	Коммутатор HP ProCurve 5412zl ТИП1 (1)	616 569,43	616 569,43		100,0%	стр.1	616 569,43	0,00				
29	32102002	Коммутатор HP ProCurve 5412zl ТИП1 (2)	616 569,41	616 569,41		100,0%	стр.2			616 569,41	0,00		
30	10804001	Система газового пожаротушения	342 837,80	260 598,13	82 239,67	76,0%	стр.1	342 837,80	82 239,67				
31	32804004	Шлагбаум	54 600,83	53 706,00	894,83	98,4%	стр.2			54 600,83	894,83		
32	11408001	Система кабельного обогрева кровли здания стр.1	1 214 834,31	231 877,26	982 957,05	19,1%	стр.1	1 214 834,31	982 957,05				
33	11405002	Электрощиты этажные распределительные	931 708,04	456 579,58	475 128,46	49,0%	стр.2			931 708,04	475 128,46		
34	11302173	СКС (Структурированная кабельная система)	429 275,58	429 275,58		100,0%	стр.1	429 275,58	0,00				
35	11302174	Система мониторинга	249 686,28	249 686,28		100,0%	стр.1	249 686,28	0,00				
36	11304000	АТС учрежденческая НІСОМ 300 Е	1 096 702,60	1 051 433,21	45 269,39	95,9%	стр.1,стр.2	800 267,25	32 748,35	296 435,35	12 521,04		
37	11310001	Ворота распашные с электроприводом ФААК 2 шт(11310001-11310002)	181 750,37	77 892,84	103 857,53	42,9%	стр.1	181 750,37	103 857,53				
38	439	Кондиционер LG-CS/CU C18 BKR	30 593,00	30 593,00		100,0%	стр.2			30 593,00	0,00		
39	500	Система кондиционирования RK25JV1NB	18 644,07	18 644,07		100,0%	стр.1	18 644,07	0,00				
40	32804001	Система контроля и управления доступом	2 558 098,67	2 558 098,67		100,0%	стр.2			2 558 098,67	0,00		
41	32804002	Система телевизионного наблюдения	2 231 717,89	2 231 717,89		100,0%	стр.1	2 231 717,89	0,00				
42	236	Телефонная станция DECT	3 043 417,57	1 156 261,83	1 887 155,74	38,0%	стр.1,стр.2	2 220 791,13	1 365 188,21	822 626,44	521 967,53		



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук

№ п/п	Инв.№	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация, %	Принадлежность	Первоначальная стоимость, стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная стоимость самостоятельных основных средств, руб.	Остаточная стоимость самостоятельных основных средств, руб.
43	753	Тревожная сигнализация	13 072,35	13 072,35		100,0%	стр.1	13 072,35	0,00				
44	43	Кондиционер Toshiba RAV162AH	26 855,60	26 855,60		100,0%	стр.2			26 855,60	0,00		
45	1141	Мармит 2-х блюв с полкой МЭВ-10/7Н ДАНА	31 521,90	31 521,90		100,0%						31 521,90	0,00
46	10705001	Система поддержания микроклимата (фанкойлы)	720 272,33	686 376,99	33 895,34	95,3%	стр.1	720 272,33	33 895,34				
47	10704002	Система фанкойлов	464 713,35	260 018,10	204 695,25	56,0%	стр.1,стр.2	339 102,76	148 078,69	125 610,59	56 616,56		
48	11305002	ВОЛС (волоконно-оптическая линия связи) на 28 волокон	1 200 520,02	510 220,83	690 299,19	42,5%	стр.1	1 200 520,02	690 299,19				
49	11204044	Сплит-система Mitsubishi Heavy FDC125VS/FDEN125V	169 010,27	164 315,20	4 695,07	97,2%	стр.1	169 010,27	4 695,07				
50	11204045	Сплит-система Mitsubishi Heavy FDC125VS/FDEN125V	169 010,26	164 315,20	4 695,06	97,2%	стр.2			169 010,26	4 695,06		
51	11204046	Модуль согласования работы "Сплит-систем Mitsubishi"	10 623,52	10 328,50	295,02	97,2%	стр.1	10 623,52	295,02				
52	11204047	Кондиционер SIAT SA-24CHSE	43 050,85	43 050,85		100,0%	стр.1	43 050,85	0,00				
		Производственный и хозяйственный инвентарь	251 637,79	251 637,79	0,00	100,0%		50 768,75	0,00	0,00	0,00	200 869,04	0,00
53	1123	Машина посудомоечная Comenda LB 200	23 995,73	23 995,73		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	23 995,73	0,00
54	1125	Овощерезка Robot Coupe CL25	25 664,49	25 664,49		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	25 664,49	0,00
55	1124	Печь СВЧ Minneapolis WP900new	10 530,50	10 530,50		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	10 530,50	0,00
56	1140	Плита электрическая ЭП-4ЖШ (нов.исп.), ЧТТ RUS	23 025,42	23 025,42		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	23 025,42	0,00
57	1132	Соковыжималка Vema SP 2072/LM	12 898,09	12 898,09		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	12 898,09	0,00
58	1128	Стеллаж-шпилька CTC-228/100	10 093,22	10 093,22		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	10 093,22	0,00
59	1129	Стеллаж-шпилька CTC-228/100	10 093,22	10 093,22		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	10 093,22	0,00



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук

№ п/п	Инв.№	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация, %	Принадлежность	Первоначальная стоимость, стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная стоимость стр.1 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Остаточная, стр.2 с неотделимыми улучшениями стр.1, руб.	Первоначальная стоимость самостоятельных основных средств, руб.	Остаточная стоимость самостоятельных основных средств, руб.
60	1130	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	10 093,22		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	10 093,22	0,00
61	1120	Стол-гумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	14 096,05		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	14 096,05	0,00
62	1121	Стол-гумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	14 096,05		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	14 096,05	0,00
63	1135	Шкаф низкотемпературный ШН-0,7 POLAIR	25 164,41	25 164,41		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	25 164,41	0,00
64	1116	Шкаф холодильный POLAIR ШХ-0,7	21 118,64	21 118,64		100,0%		0,00	0,00	0,00	0,00	21 118,64	0,00
65	239	Аквариумный комплекс	50 768,75	50 768,75		100,0%	стр.1	50 768,75	0,00				
		Земельные участки	40 987 723,11	0,00	40 987 723,11	0,0%		37 281 062,56	37 281 062,56	3 706 660,55	3 706 660,55	0,00	0,00
66	10000004	Земельный участок площадью 3913 кв.м ул.Погодинская вл.24 стр.1	37 281 062,56		37 281 062,56	0,0%	стр.1	37 281 062,56	37 281 062,56				
67	10000003	Земельный участок ул.Погодинская вл.24 стр.2	3 706 660,55		3 706 660,55	0,0%	стр.2			3 706 660,55	3 706 660,55		
		Другие виды основных средств	961 188,49	876 038,42	85 150,07	91,1%		881 619,55	61 598,45	79 568,94	23 551,62	0,00	0,00
68	32804003	Система охранно-тревожной сигнализации	666 812,46	666 812,46		100,0%	стр.1	666 812,46	0,00				
69	11206002	Установка умягчения воды GRUNBECK GENO-mat duo WF150	294 376,03	209 225,96	85 150,07	71,1%	стр.1, стр.2	214 807,09	61 598,45	79 568,94	23 551,62		
		Итого	171 298 674,17	38 694 395,41	132 604 278,76	22,6%		131 675 702,88	103 691 202,96	39 326 173,57	28 913 075,80	265 275,82	0,00



Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы и отражаются в учете отдельно, даже если приобретены вместе [12].

В результате объединения двух зданий и 51 учетной единицы неотделимых улучшений количество учетных единиц сократилось до 18 (таблица 11, с.21).

Таблица 11 Группировка основных средств по основным учетным единицам

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация, %	Количество учетных единиц, шт.
		Земельные участки				
1	10000004	Земельный участок площадью 3913 кв.м ул.Погодинская вл.24 стр.1	37 281 062,56	37 281 062,56	0,0%	
2	10000003	Земельный участок ул.Погодинская вл.24 стр.2	3 706 660,55	3 706 660,55	0,0%	
		Итого	40 987 723,11	40 987 723,11	0,0%	
		Здания				2
3	10110001	Производственное здание, стр.1	94 394 640,32	66 410 140,40	29,6%	
4	10110002	Производственное здание, стр.2	35 619 513,02	25 206 415,25	29,2%	
5	10105003	Будка охраны 1,5*1,5 с доставкой	64 406,78	0,00	100,0%	
		Итого	130 078 560,12	91 616 555,65	29,6%	3
		Сооружения				0
		Итого				
		Машины и оборудование (кроме офисного)				
6	1141	Мармит 2-х блюд с полкой МЭВ-10/7Н ДАНА	31 521,90	0,00	100,0%	
		Итого	31 521,90	0,00	100,0%	1
		Производственный и хозяйственный инвентарь				
7	1123	Машина посудомоечная Comenda LB 200	23 995,73	0,00	100,0%	
8	1125	Овощерезка Robot Coupe CL25	25 664,49	0,00	100,0%	
9	1124	Печь СВЧ Minneapolis WP900new	10 530,50	0,00	100,0%	
10	1140	Плита электрическая ЭП-4ЖШ (нов.исп.), ЧТТ RUS	23 025,42	0,00	100,0%	
11	1132	Соковыжималка Vema SP 2072/LM	12 898,09	0,00	100,0%	
12	1128	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	0,00	100,0%	
13	1129	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	0,00	100,0%	
14	1130	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	0,00	100,0%	
15	1120	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	0,00	100,0%	
16	1121	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	0,00	100,0%	
17	1135	Шкаф низкотемпературный ШН-0,7 POLAIR	25 164,41	0,00	100,0%	
18	1116	Шкаф холодильный POLAIR ШХ-0,7	21 118,64	0,00	100,0%	
		Итого	200 869,04	0,0	100,0%	12
		Другие виды основных средств				
		Итого				0
		Всего		100%	22,6%	18

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» [12].

Самостоятельные учетные единицы групп Здания, Машины и оборудование (кроме офисного) и Производственный и хозяйственный инвентарь полностью амортизированы (таблица 11, с.21). Выгода от их использования ограничена, поэтому они исключаются из актива основных средств. Таким образом, признанные основные средства состоят из двух земельных участков и двух зданий на них (таблица 12, с.21).

Таблица 12 Признанные основные средства

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
		Земельные участки		
1	10000004	Земельный участок площадью 3913кв.м ул.Погодинская вл.24 стр.1	37 281 062,56	37 281 062,56
2	10000003	Земельный участок ул.Погодинская вл.24 стр.2	3 706 660,55	3 706 660,55
		Итого	40 987 723,11	40 987 723,11
		Здания		
3	10110001	Производственное здание, стр.1	94 394 640,32	66 410 140,40
4	10110002	Производственное здание, стр.2	35 619 513,02	25 206 415,25
		Итого	130 014 153,34	91 616 555,65
		Всего	171 001 876,45	132 604 278,76

Раздельный учет земли и зданий удовлетворяют требованиям МСФО (приложение 1, с.80).

Здания, отраженные в текущем учете (таблица 6, с.15, приложение 1, с.80), на 95% общей площади сдаются в аренду как офисные. Поэтому они образуют группу инвестиционной недвижимости по правилам МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18].

Земельные участки, отнесенные к зданиям (приложение 1, с.77,80, таблица 7, с.16, [2.14], рисунок 2, с.16) в аренду не предоставляются и признаются по МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12].

Инвестиционная недвижимость определяется в МСФО (IAS)40 «Инвестиционная недвижимость» [18] недвижимостью, землей, зданием, или тем и другим, удерживаемые собственником или арендатором на правах финансовой аренды, в целях получения арендных платежей, или получения выгоды от прироста стоимости.

Инвестиционной недвижимостью признается как актив, когда: поступление в организацию будущих экономических выгод, связанных с этой инвестиционной недвижимостью, является вероятным; и первоначальная стоимость этой инвестиционной недвижимости поддается надежной оценке.

Инвестиционная недвижимость предприятия ЗАО «Компания «Русский капитал» оценивается по справедливой стоимости. При оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] надо подтвердить, что справедливая стоимость отражает, арендные доходы от действующих договоров аренды, а также прочие допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на инвестиционную недвижимость в текущих рыночных условиях.

Не допускает повторного счета в отношении активов или обязательств, которые признаны в качестве отдельных активов или обязательств. Например, оборудование, лифты и система кондиционирования воздуха, часто составляет неотъемлемую часть здания и включается в справедливую стоимость соответствующей инвестиционной недвижимости, а не признается отдельно в качестве основных средств [18].

Оценка элементов аренды земельные участки и здания по отдельности не требуется, если арендное право арендатора в отношении как земельного участка, так и здания классифицируется как

инвестиционная недвижимость в соответствии с МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18] и используется модель учета по справедливой стоимости. Подробные расчеты для такой оценки требуются только тогда, когда при их отсутствии четкая классификация одного или обоих элементов не представляется возможной.

На забалансовом счете ПБУ отражены арендованные основные средства на сумму 9 тыс.руб. (приложение 1, с.77). Анализ договоров финансовой аренды требует реклассификации актива по финансовой аренде МСФО(IAS) 17 «Аренда» [20].

При отношении к МСФО (IAS) 17 «Аренда» [20] справедливая стоимость отличается в некоторых аспектах от определения справедливой стоимости, используемого в МСФО (IFRS) 13 Оценка справедливой стоимости. Договор финансовой аренды заканчивается 01.01.2016 года. Поэтому на начало следующего отчетного периода он не признается. Поэтому справедливая стоимость финансовой аренды равна 0.

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы предприятия на 31.12.2015 года, форма №1, стр.1180, по балансовой стоимости равны 189 тыс.руб. (приложение 1, с.71).

Принципы учета отложенного налога по МСФО регламентируются МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11].

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства, а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода. Они признаются по балансовой стоимости 189 тыс.руб.

Запасы

Согласно данным бухгалтерского учёта на 31.12.2015 года ЗАО «Компания «Русский капитал» имеет в активе запасы сырья, материалов и других аналогичных ценностей (приложение 1, с.71, 78). Их себестоимость равна 248 тыс.руб. (приложение 1, с.71, 78). Согласно данным предприятия запасы предназначены для эксплуатации зданий. Резерв под обесценение запасов не заложен (приложение 1, с.78). Таким образом, сырье, материалы и другие аналогичные ценности находятся без повреждений и устареваний, их цена на рынке не имеет тенденций снижения.

МСФО(IAS) 2 «Запасы» [9] относит запасы к активам, предназначенными для продажи в ходе обычной деятельности, находящимися в производства для такой продажи, находящиеся в виде сырья или материалов, которые будут потребляться в процессе производства или оказания услуг.

Поэтому все запасы, отраженные по ОПБУ реклассифицируются в МСФО(IAS) 2 «Запасы» полностью, без корректировок.



Дебиторская задолженность

Согласно данным бухгалтерского учёта ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31.12.2015 года признана дебиторская задолженность, стр.1230, в сумме 754 тыс.руб. (приложение 1, с.71, 78). Вся дебиторская задолженность краткосрочная.

Учетная по договорам составляет 4 078 тыс.руб., резерв по сомнительным долгам равен (3 324) тыс.руб. (приложение 1, с.78, таблица 13, с.23).

Таблица 13 Состав дебиторской задолженности на 31.12.2015, тыс.руб.

№ п/п	Наименование	Учетная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам
1	Краткосрочная дебиторская задолженность всего в том числе:	4 078	(3 324)
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	3 710	(3 324)
3	Авансы выданные	278	(0)
4	Прочая	90	(0)

Просроченная дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками признана резервом балансовой стоимости (3 319) тыс.руб. (приложение 1, с.79).

Дебиторская задолженность определяется как первичный финансовый инструмент МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13].

Дебиторская задолженность учитывается по стандартам: МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19].

Безусловная дебиторская задолженность признается в МСФО как актив с оценкой по МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17].

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, стр.1250, равны 22 009 тыс.руб. (приложение 1, с.71, 75). Они находятся в кассовой наличности и на расчетных счетах надежных банков (приложение 1, с.75).

Денежные средства и их эквиваленты являются финансовыми активами, свободно конвертируемыми в соответствующие суммы денежных средств.

МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [10] относит к денежным средствам и их эквивалентам:

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.

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.



Эквиваленты денежных средств служат для краткосрочных денежных обязательств, а не для инвестиций или других целей.

Денежные средства учитываются как актив по МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [10] и оценивается в первоначальной денежной форме.

Прочие оборотные активы

В прочих оборотных активах, стр.1260, признана неисключительная лицензия пользование программным обеспечением 1С Предприятие (приложение 1, с.71, 81). Ее балансовая стоимость равна 16 тыс.руб. (приложение 1, с.81)

Этот актив проверяется на принадлежность МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [16], где нематериальный актив определяется как идентифицируемый немонетарный актив, не имеющий физической формы и надежно оцениваемый. По условиям надежности оценки актив в нематериальных активах не признается.

Кредиторская задолженность

Согласно данным бухгалтерского учёта на 31.12.2015 года признана краткосрочная кредиторская задолженность, стр.1520, в сумме 4 285 тыс.руб. (приложение 1, с.72, 79). Большая часть кредиторской задолженности приходится на расчеты по налогам и сборам (таблица 14, с.24).

Таблица 14 Состав кредиторской задолженности на 31.12.2015, тыс.руб.

№ п/п	Наименование	Учтенная по условиям договора
1	Краткосрочная кредиторская задолженность всего в том числе:	4 285
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 377
3	Авансы полученные	15
4	Расчеты по налогам и взносам	2 879
5	Прочая	14

Просроченной кредиторской задолженности нет (приложение 1, с.79).

Кредиторская задолженность определяется как первичный финансовый инструмент МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13].

Кредиторская задолженность учитывается по стандартам: МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19].

Безусловная кредиторская задолженность признается как актив или обязательство, когда организация становится стороной по договору, вследствие заключения которого у нее возникает юридическое право на получение денежных средств или юридическая обязанность выплатить денежные средства [17].

Сомнительной считается кредиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В ПБУ предусматривается выделение резерва по безнадежным долгам в части, принимаемой для целей налогообложения (п. 4, статья 266 НК РФ).

В МСФО организация должна представлять кредиторскую задолженность по справедливой стоимости на основании МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.63) [17].



После первоначального признания организация должна оценивать финансовые активы, в том числе производные инструменты, являющиеся активами, по справедливой стоимости без вычета затрат по сделке, которые могут быть ею понесены при продаже или ином выбытии, за исключением следующих финансовых активов:

дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Денежные потоки, относящиеся к краткосрочной кредиторской задолженности, не дисконтируются, если эффект от дисконтирования незначителен МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.АГ84) [17].

Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) предприятия на 31.12.2015 года, форма №1, стр.1420, по балансовой стоимости равны 17 тыс.руб. (приложение 1, с.72).

Принципы учета отложенного налога по МСФО регламентируются МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11].

Текущие и отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются с использованием действующих ставок налога и действующего налогового законодательства. Их балансовая стоимость по ОПБУ рассчитывается также. Таким образом, отложенные налоговые обязательства признаются по текущей стоимости 17 тыс.руб.

Оценочные обязательства

Согласно данным бухгалтерского учёта на 31.12.2015 года оценочные обязательства, стр.1540, признаны в сумме 183 тыс.руб. как резерв по отпускам (приложение 1, с.72, 79).

Принципы учета оценочных обязательств регламентируются МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» [15].

В тех случаях, когда иной стандарт рассматривает отдельный тип оценочного обязательства, условного обязательства или условного актива, организация должна применять такой стандарт вместо настоящего стандарта. Например, некоторые типы оценочных обязательств рассматриваются в других стандартах. По вознаграждений работникам МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» [15] отправляет МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21].

Вознаграждения работникам включают краткосрочные вознаграждения работникам, выплата которых в полном объеме ожидается до истечения двенадцати месяцев после окончания годового отчетного периода, в котором работники оказали соответствующие услуги, например, заработная плата и взносы на социальное обеспечение, оплачиваемый ежегодный отпуск и оплачиваемый отпуск по болезни.

Признание и оценка краткосрочных вознаграждений работникам если работник оказывает организации услуги в течение отчетного периода не дисконтированной величиной краткосрочных вознаграждений работникам, которая, как ожидается, будет выплачена в обмен на эти услуги.

Вознаграждения должны надежно оценены.

Таким образом, оценочные обязательства в части резерва по отпускам признаются по МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21] и признаются по расчетной стоимости.

Переклассификация активов и обязательств

После реклассифицирования статей, которые по ОПБУ были признаны как один вид активов, обязательств или компонентов собственного капитала, в другие виды активов, обязательств или компонентов капитала согласно МСФО признано активов на сумму 155 804 тыс.руб. и обязательств на 4 485 тыс.руб. (таблица 15, с.26)



Таблица 15 Переклассификация активов и обязательств из ОПБУ в МСФО

№ п/п	ОПБУ	Балансовая стоимость, тыс.руб.	МСФО	Признано, тыс.руб.	Непризнано, тыс.руб.
1	Актив				
2	Нематериальные активы, стр.1110	0	МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [16]	16	0
3	Основные средства, стр.1150	<u>132 604 278,76</u> 1 000	МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12]	<u>40 987 723</u> 1 000	0
4			МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18]	<u>91 616 556</u> 1 000	
5	Итого	132 604		132 604	0
6	Отложенные налоговые активы, стр.1180	189	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11]	189	0
7	Запасы, стр.1210	248	МСФО(IAS) 2 Запасы [9]	248	0
8	Дебиторская задолженность, стр.1230	754	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19]	754	0
9	Денежные средства и денежные эквиваленты, стр.1250	22 009	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [10]	22 009	0
10	Прочие оборотные активы, стр.1260	16	МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [16]	0	16
11	Итого актив (Σ2-9)	155 820		155 804	16
12	Обязательство				
13	Отложенные налоговые обязательства, стр.	17	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11]	17	0
14	Кредиторская задолженность	4 285	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19]	4 285	0
15	Оценочные обязательства	183	МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21]	183	0
16	Итого обязательство (Σ12-14)	4 485		4 485	0
17	Стоимость чистых активов (10-15)	151 335		151 319	16

В активах не признаны 13 учетных позиций основных средств остаточной стоимостью 0 руб., одна учетная позиция в прочих оборотных активов, как неисключительная лицензия на пользование

программным обеспечением остаточной стоимостью 16 тыс.руб. и оборудование в финансовой аренде на забалансовом учете на 9 тыс.руб.

Производственная деятельность

Выручка предприятия ЗАО «Компания «Русский капитал» с 2011 года выросла на 3,5%, с 40 095 тыс.руб. до 41 493 тыс.руб. за 2015 (рисунк 3, с.27):

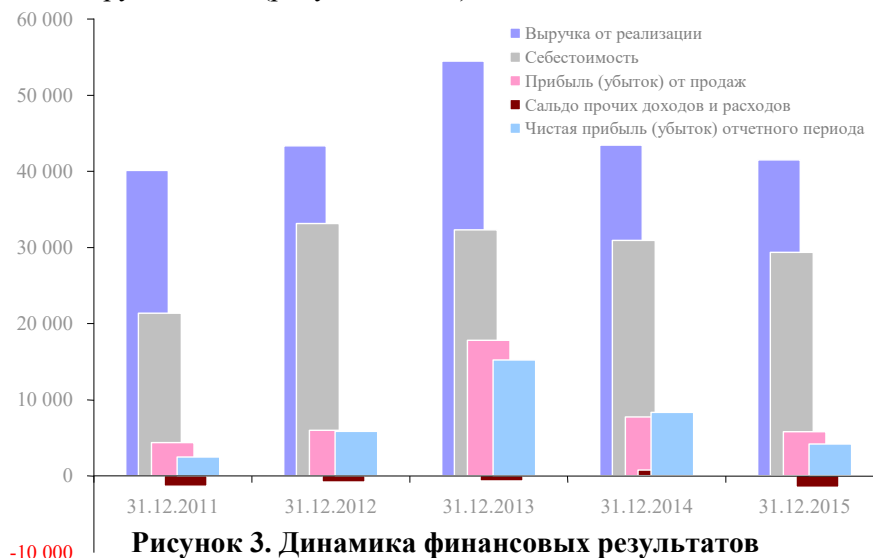


Рисунок 3. Динамика финансовых результатов

Чистая прибыль за анализируемый период выросла на 1 741 тыс.руб., и наконец 31.12.2015 г. остановилась на 4 185 тыс.руб. (таблица 43, с.93). Темп прироста, 71,2%, соизмерим с инфляцией.

6.3.1. Финансово-экономический анализ хозяйственной деятельности предприятия

Финансово-экономический анализ хозяйственной деятельности предприятия выполнен по действующим ПБУ.

Резюмируя финансовые анализы бухгалтерии с 31.12.2011 по 31.12.2015 (приложение 2, с.89) утверждается:

1. Динамика актива баланса отрицательна по причине снижения валюты баланса.
2. Динамика структуры пассивов негативна.
3. Динамика доходов и расходов положительная.
4. Большинство показателей рентабельности увеличились.
5. Финансовая стойкость снизилась.
6. Золотое экономическое сечение выполняется.
7. Пониженная платежеспособность восстанавливается.
8. Балансовые ЧА выросли, составив 151 335 тыс.руб.
9. Балансовая вероятность банкротства низкая.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1.1. В Российской Федерации

Данные за декабрь 2015 года показали приостановку спада экономической активности [30] (рисунок 4, с.28).

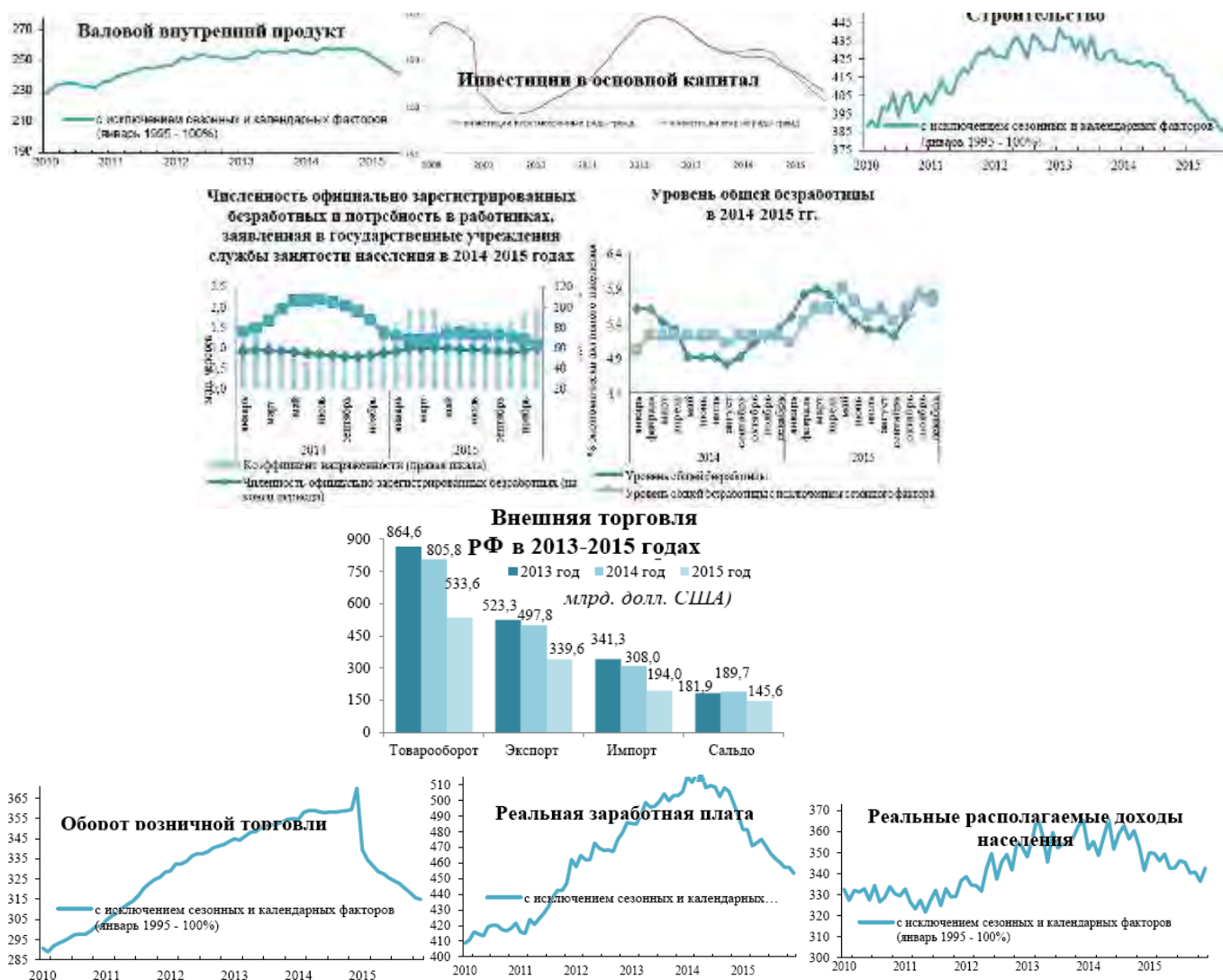


Рисунок 4. Динамика основных индикаторов Минэкономразвития Российской Федерации [30]

Индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре снижение дошло до 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь 0,3%, ноябрь 0,4%, декабрь 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь - -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило 1,3% (в октябре снижение на 0,3%, в ноябре - на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,0%.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре продолжилось. Отрадно замедление темпов падения до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорило до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

Инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года -12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%). (таблица 16, с.29).

Таблица 16 Основные показатели развития экономики, % к соответствующему периоду предыдущего года

	2014 год		2015 год			
	дек.	январь-декабрь	ноябрь	дек.	к пред. п-ду)	январь-декабрь
ВВП	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5	91,9	-1,3	91,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3	1,9	96,0
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0	-0,0	90,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб	42136	32495	33347	42684		33925

	2014 год		2015 год			
	дек.	январь-декабрь	ноябрь	дек.	к пред. п-ду)	январь-декабрь
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8	5,8	5,6
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3	97,5	96,3	-0,5	97,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7		339,6
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3		194,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	81,1	97,6	42,1	36,4		51,2

В ноябре потребительская инфляция составила 0,6%, что на 0,4 п.п. ниже значения годом ранее, 1,1% (рисунок 5, с.30).

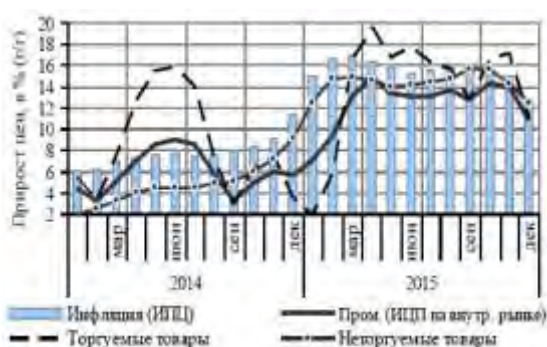


Рисунок 5. ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка

В результате за годовой период инфляция снизилась до 12% (рисунок 5, с.30).

В 2015 году цена на нефть марки Urals снизилась относительно 2014 года на 47,5% и составила 51,2 долл.США за баррель (рисунок 6, с.30).

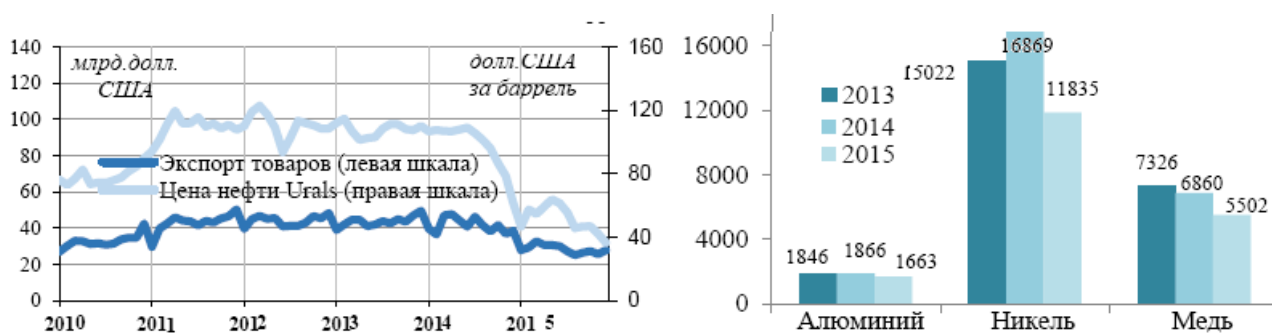


Рисунок 6. Динамика экспорта товаров и мировые цены нефти и металлов

В 2015 году, по данным Лондонской биржи металлов, по сравнению с 2014 годом ценовые котировки на никель снизились на 29,8%, на медь – на 19,8%, на алюминий – на 10,9% (рисунок 6, с.30).

В декабре цены выросли в основном вследствие удорожания машин и оборудования, где доля импорта высокая (рисунок 7, с.28).



Рисунок 7. Динамика цен в отдельных секторах экономики в январе-декабре 2015 г., % с начала года

Ситуация на финансовых рынках и состоянии банковского сектора

На строительную продукцию (строительно-монтажные работы) в 2015 году рост цен значительно ниже – на 4,1%, в декабре зафиксировано снижение на 0,4%. На прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в 2015 году рост цен составил 11,1%. (рисунок 7, с.28).

За январь-ноябрь 2015 года ставка за кредит снижается (таблица 17, с.31).

Таблица 17 Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях в 2015 году

	до 30 дней, включая до востребования	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая до востребования	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь	19,59	20,70	20,20	19,50	19,86	15,32	14,87	15,09
Февраль	17,46	18,51	19,05	18,50	18,14	17,75	15,03	16,36
Март	16,89	18,38	18,77	18,73	17,91	17,21	15,31	16,45
Апрель	16,36	17,98	18,32	17,40	17,17	17,31	14,38	15,80
Май	14,92	16,54	16,49	17,18	16,02	16,93	15,06	16,25
Июнь	14,26	16,33	16,93	16,17	15,51	15,62	14,37	15,12
Июль	13,33	15,55	16,10	15,36	14,65	15,41	14,10	14,87
Август	12,54	15,42	15,93	15,36	14,24	14,88	14,08	14,58
Сентябрь	12,43	15,06	15,14	15,21	13,97	14,38	13,97	14,19
Октябрь	12,19	14,74	15,66	14,56	13,58	14,39	14,40	14,39
Ноябрь	12,32	15,00	15,40	14,86	13,75	14,58	13,57	14,17

Депозитные ставки снижаются (таблица 18, с.31).

Таблица 18 Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях в 2015 году

	до востребования	до 30 дней, включая 'до востребования'	до 30 дней, кроме до востребования	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая до востребования	до 1 года, кроме до востребования	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь	4,88	5,51	13,68	12,88	13,81	12,23	12,33	12,85	13,23	9,97	13,11
Февраль	3,91	4,86	13,09	11,52	12,57	11,46	11,22	11,79	11,54	9,79	11,46
Март	3,16	4,09	11,97	10,84	12,26	11,59	11,16	11,67	11,15	9,49	11,08
Апрель	2,68	4,09	11,59	9,16	7,94	11,86	8,97	9,41	10,83	8,85	10,74
Май	2,09	3,50	10,95	8,74	8,42	10,90	8,86	9,36	10,35	8,52	10,29
Июнь	2,19	3,50	10,04	8,63	10,17	10,27	9,39	9,92	10,25	9,18	10,22
Июль	1,71	3,06	9,90	7,92	9,36	9,78	8,74	9,23	9,55	8,52	9,52
Август	2,01	3,07	9,31	7,67	9,05	9,62	8,44	8,96	9,31	7,70	9,25
Сентябрь	2,02	3,01	8,95	7,65	8,80	9,65	8,45	8,90	9,37	6,73	9,28
Октябрь	1,96	2,95	8,63	7,48	5,16	9,35	6,92	7,21	8,95	6,32	8,87
Ноябрь	2,12	3,17	8,48	7,28	6,53	9,10	7,45	7,79	8,94	6,54	8,88

Объем международных резервов Российской Федерации в 2015 г. сократился на 4,4%, в частности за счет уменьшения их долларовой оценки, и по состоянию на 01.01.16 составил 368,4 млрд долл. США (рисунок 8).



Рисунок 8. Международные резервы Российской Федерации, на начало месяца, млрд.долл.США

Всего в ноябре текущего года Минфин России разместил 83,2% от объема предложения ОФЗ на общую сумму 50,3 млрд. руб. по номиналу и 49,8 млрд. руб. по фактической стоимости, в октябре 74,8 млрд. руб. и 70,8 млрд. руб. соответственно (таблица 19, с.32).

Таблица 19 Параметры результатов аукционов по размещению ОФЗ

Дата аукциона	Номер выпуска	Объем предложения, млрд руб.	Срок обращения, лет	Дата погашения	Объем спроса по номиналу, млрд руб.	Объем размещения по номиналу, млрд руб.	Объем выручки, млрд руб.	Цена отсечения, % от номинала	Средне-взвешенная цена, % от номинала	Доходность по цене отсечения, % годовых	Доходность по средне-взвешенной цене, % годовых	Премия(+)/дисконт(-) к доходности выпуска на вторичном рынке, базисных пунктов
11.11.2015	52001*	30,5	7,8	16.08.2023	73,2	30,5	30,5	99,2	99,4	2,8	2,7	0
18.11.2015	26207	10,0	11,2	03.02.2027	29,3	10,0	9,5	92,4	92,5	9,5	9,5	-25
	29011	5,0	4,2	29.01.2020	17,2	5,0	5,3	101,8	101,8	14,3	14,3	-1
25.11.2015	26214	5,0	4,5	27.05.2020	7,9	3,5	3,2	87,1	87,3	10,3	10,2	9
	24018	10,0	2,1	27.12.2017	4,0	1,3	1,4	101,3	101,4	15,0	15,0	13

* Для данного выпуска приведена реальная доходность к погашению.

В 2015 г. активность участников вторичного рынка государственных облигаций снизилась. Средний дневной объем вторичных торгов ОФЗ уменьшился до 14,0 с 15,7 млрд руб. в 2014 году (рисунок 9, с.32)..

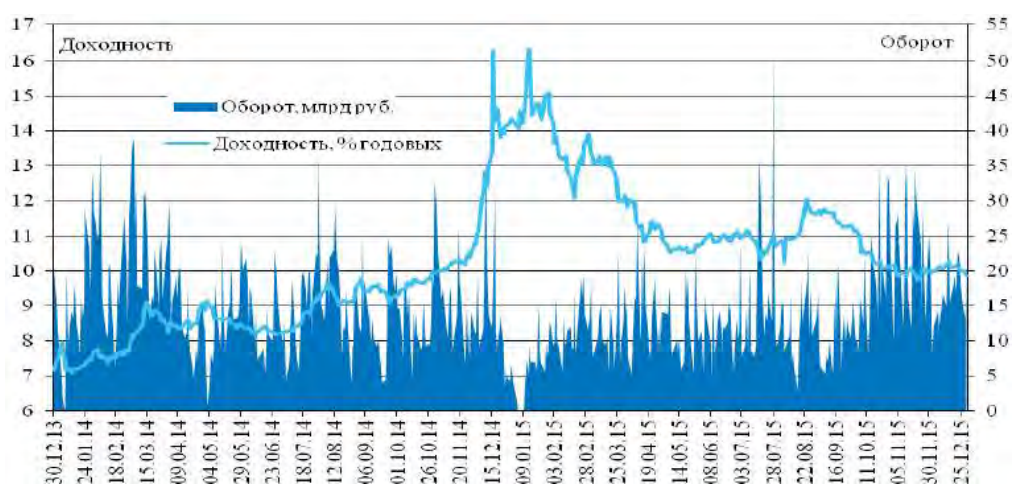


Рисунок 9. Доходность и оборотность в рамках вторичных торгов на уровне ОФЗ

По состоянию на конец 2015 г. доходность ОФЗ (индекс RGBEY1) составила 9,87% годовых против 14,36% годовых на конец 2014 года. При этом средняя за 2015 г. доходность ОФЗ повысилась до 11,45% годовых с 9,16% годовых в предыдущем году (рисунок 9, с.32).

Фондовый рынок

Индекс РТС за 2015 г. снизился на 4,3%, до значения 757,0 пункта, индекс ММВБ возрос на 26,1%, до значения 1761,4 пункта (за 2014 г. индекс РТС уменьшился на 45,2%, до 790,7 пункта, а индекс ММВБ снизился на 7,2%, до 1396,6 пункта) (рисунок 10, с.32).



Рисунок 10. Динамика индекса РТС и ММВБ

На фоне неблагоприятной динамики макроэкономических показателей в 2015 г. происходил отток денежных средств из фондов, инвестирующих в акции и облигации российских эмитентов. По информации Emerging Portfolio Fund Research (EPFR), за 2015 г. чистый отток средств фондов, инвестирующих в облигации российских эмитентов, составил 1,4 трлн долл. США, за тот же период чистый отток средств фондов, инвестирующих в акции российских эмитентов, составил 1,05 трлн долл. США. По данным ПАО Московская Биржа, капитализация российского рынка акций на конец 2015 г. составила 28,8 трлн руб. (396,8 млрд долл. США). За 2015 г. капитализация в рублевом выражении увеличилась на 24,2%, в долларовом выражении сократилась на 2,9%.

Объем вторичных торгов инвестиционными паями на Московской Бирже за 2015 г. по сравнению с данными на конец 2014 г. увеличился на 11% и составил 193,4 млрд.руб.

Количество действующих паевых инвестиционных фондов сокращается (таблица 20, с.33).

Таблица 20 Количество действующих паевых инвестиционных фондов

Виды фондов	На 01.01.16	Изменения за год	Исключено из СПИФ реестра
Открытые	372	-30	46
Интервальные	50	-5	6
Закрытые	1 137	8	153

Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития на 2016-2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций [31]. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Базовый вариант использует ожидания рынка энергоносителей консенсуса и -прогноза мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефтяной баррель Urals в 2016 году 50 долл.США, в 2017 году 52 долл.США, в 2018 году, 55 долл.США (таблица 21, с.33).

Таблица 21 Консенсус-прогноз цен на нефть 2016-2018 годы [31], долл.США за баррель

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55

Консенсус-прогноз цен на нефть 2015-2017 годы предыдущего прогноза, долл.США за баррель

Нефть Brent	2015 г.	2016 г.	2017 г.
МЭЭР*, вариант 1	50		
Консенсус прогноз	60,3	70,3	81,0
Max	74	79	102
Min	52	58	
IMF**	57	64	
The World Bank**	65	68	71
EIA	58	75	

*Нефть марки Urals.

** Простая средняя из трех марок: Dated Brent, West Texas Intermediate, and the Dubai Fateh.

В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно цены 2015 года в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

На фоне сложившихся в последние два года инерционных трендов в 2016 году основные макроэкономические показатели будут иметь резко негативную динамику: снижение ВВП может составить до 1%, продолжится углубление инвестиционного спада, усилится негативная динамика в промышленности и розничной торговле, произойдет дальнейшее снижение уровня жизни населения [31] (таблица 22, с.34).

Таблица 22 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

в 2015-2018 годы

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
Инвестиции в основной капитал,%					
базовый	-2,7	-9,9	-1,6	2,1	2,6
консервативный			-6,4	0,6	1,4
целевой			3,1	6,0	8,3
Промышленность,%					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	1,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4
Реальные располагаемые доходы населения,%					
базовый			-0,7	1,5	1,9
консервативный	-0,7	-4,0	-3,7	-0,2	0,9
целевой			0,0	2,6	3,1
Реальная заработная плата,%					
базовый			-0,2	2,9	3,1
консервативный	1,2	-8,1	-2,9	0,9	2,0
целевой			0,5	3,5	3,8
Оборот розничной торговли,%					
базовый			0,4	2,1	2,3
консервативный	2,7	-8,5	-2,7	0,5	1,7
целевой			0,8	3,2	4,0
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый			331	344	365
консервативный	498	343	292	293	299
целевой			335	351	374
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый			200	212	223
консервативный	308	197	175	178	183
целевой			206	217	230

В меньшей степени снижение затронет добычу нефти и газа, а также сельскохозяйственное производство и производство пищевых продуктов, в наибольшей степени весь инвестиционный комплекс и сферу услуг. Данный сценарий характеризуется повышенным инфляционным фоном: в 2016 году инфляция может составить 8-9%.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется. В 2018 году наметится переход к положительной динамике, однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

В 2014-2015 гг. единовременного увеличения зарплат не последовало. Соответственно, при отсутствии индексаций в бюджетном секторе (в том числе в 2016 году) можно ожидать опережающие темпы роста производительности труда по отношению к реальной заработной плате. Более сдержанный подход к увеличению издержек труда в частном секторе экономики также обусловит ограничение роста заработной платы темпами роста производительности труда (рисунок 11, с.35).



Рисунок 11. Производительность труда и реальная заработная плата, 2014 г. = 100%

В 2016 году за счет отмены индексации заработной платы бюджетников и более низкой, чем в сценарных условиях, индексации пенсий реальные располагаемые доходы населения останутся в области отрицательных значений, -0,7% к 2015 году. В 2017-2018 гг. ожидается постепенное ускорение роста реальных располагаемых доходов до 1,5-1,9% (рисунок 12, с.35).



Рисунок 12. Потребление и доходы населения

Росту доходов будут способствовать ускорение роста заработной платы и снижение инфляции. В результате за 2016-2018 гг. реальные располагаемые доходы населения вырастут на 2,7%.

Новая волна падения рубля во втором полугодии 2015 г. даст некоторый инфляционный эффект в начале 2016 года. В первую очередь это связано с высокой зависимостью от импорта, в частности традиционными поставками импорта сырья в этот период, а также снижением предложения отечественной плодоовощной продукции в межсезонный период и необходимостью его восполнения с учетом продовольственных контрсанкций (рисунок 13, с.35).

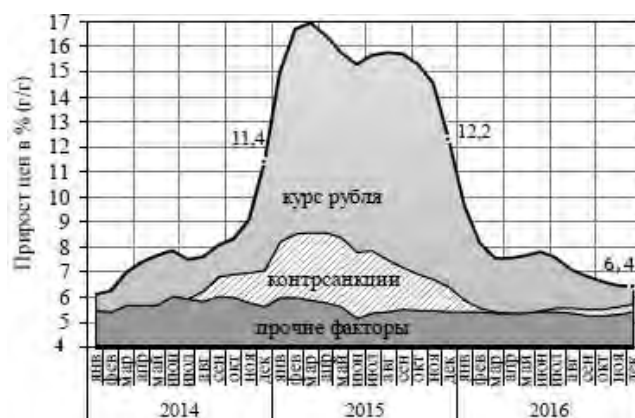


Рисунок 13. Вклад основных факторов в инфляцию, п.п.

Прогнозируется снижение инфляции за годовой период с 12,2% в 2015 году до 6,4% в 2016 году. Среднегодовой рост в 2016 году понизится с 15,4% в 2015 году до 7,4% в 2016 году (таблица 23, с.36).

Таблица 23 Потребительская инфляция на 2015-2016 годы, % [31]

	Прирост цен, к соответствующему месяцу предыдущего года				Рост цен, в среднем за год к предыдущему году	
	дек. 2013 года	дек. 2014 года	дек. 2015 года	дек. 2016 года	2015 год	2016 год
	отчет	отчет	оценка	прогноз	оценка	прогноз
Инфляция (ИПЦ)	6,5	11,4	12,2	6,4	115,4	107,4
Продовольственные товары	7,3	15,4	13,6	6,8	119,0	107,9
без учета плодоовощной продукции	7,1	14,7	13,8	6,7	117,8	107,9
Непродовольственные товары с исключением бензина	4,5	8,1	12,3	5,7	113,9	106,9
Услуги	8,0	10,5	10,1	6,7	112,4	107,4
услуги организаций ЖКХ	9,6	9,9	10,8	5,4	111,9	107,5
прочие услуги	7,2	10,7	9,7	7,4	112,7	107,5
Базовая инфляция (БИПЦ)	5,6	11,2	13,3	6,3	x	x

Потребительская инфляция на 2014-2015 годы предыдущего прогноза, %

	Прирост цен, к соответствующему месяцу предыдущего года				Рост в среднем за год к предыдущему году	
	дек. 2013	дек. 2014	июнь 2015	дек. 2015	2014	2015
	отчет	отчет	прогноз		отчет	прогноз
Инфляция (ИПЦ)	6,5	11,4	17,4	12-12,4	107,8	115,8
Продовольственные товары из них:	7,3	15,4	23,5-23,8	14,7-15,1	110,1	120,9
без учета плодоовощной продукции	7,1	14,7	20,9	15-15,4	110,3	119,2
Непродовольственные товары с исключением бензина	4,5	8,1	15,2	11,8-12	105,4	113,9
Платные услуги населению	4,4	8,0	15,1	11,7-11,9	105,2	114
услуги организаций ЖКХ	8,0	10,5	10,7	8-8,2	108,1	110,8
прочие услуги	9,6	9,9	10,5	9,8-10	108,7	111,5
Базовая инфляция (БИПЦ)	7,2	10,7	10,9	7,2-7,4	107,8	110,4
Базовая инфляция (БИПЦ)	5,6	11,2	16,9	12,3-12,6	107,6	115,7

В 2017 и 2018 годах инфляция продолжит свое замедление до 6 и 5,1%. Среднегодовой рост прогнозируется в 5,8 и 5,5% соответственно.

Среднесрочное снижение инфляции обусловят тенденции умеренного укрепления номинального курса рубля, постепенный рост предложения товаров и услуг, усиление конкурентной среды,

умеренное повышение доходов населения. Борьба с инфляцией поведется денежной политикой, направленной на достижение целевой инфляции в 2017-2018 гг., не подавляющей экономический рост.

7.1.2. Основные показатели экономического развития Москвы в 2015 г

2015 года характеризуется стабилизацией экономики [32] (таблица 24).

Таблица 24 Основные показатели социально-экономического развития Москвы в 2015 году [32]

Наименование	В фактически х ценах	Январь-декабрь 2015, % к январю-декабрю 2014	Декабрь 2015, % к декабрю 2014	январь-декабрь 2014, % к январю-декабрю 2013
Индекс промышленного производства		94,9	98,6	95,9
Грузооборот автомобильного транспорта, млрд. т-км	23,9	88,4	98,7	97,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	4 474 524	86,0	79,1	102,4
Инвестиции в основной капитал по крупным организациям за январь-ноябрь, млн. руб.	641 486	100,4	89,8	93,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3871,3	115,8	в 2,2 р.	106,2
Индекс потребительских цен		116,6	114,2	107,9
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания на конец декабря, руб.	4 264,1	108,1	108,1	115,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника				
номинальная, рублей	62 102,6	103,9	101,1	110,9
реальная		88,9	86,7	103,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.чел.	44,0	153,9	153,9	117,0

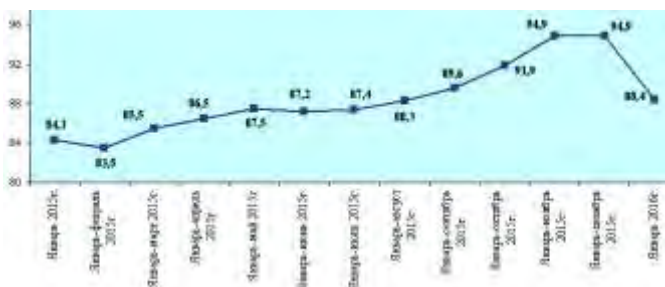
По социально-экономическому развитию Москва отстает только от своей области (таблица 25, с.37).

Таблица 25 Динамика социально-экономического развития РФ, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области, за январь-декабрь 2015 года, в % к январю-декабрю 2014 года

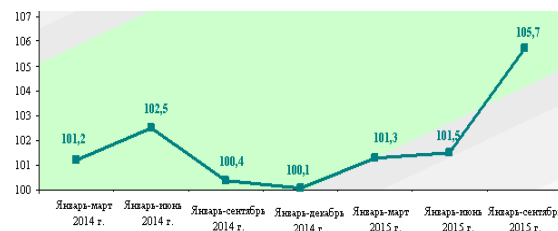
Наименование	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	96,6	94,9	92,7	100,6
декабрь 2015 г. к ноябрю 2015 г.	107,0	109,7	105,5	99,5
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	99,5	115,8	92,9	85,4
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	90,0	86,0	87,8	93,7
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	97,9	96,0	98,5	99,7
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
декабрь 2015 г. к декабрю 2014 г.	112,9	114,2	113,2	113,9
декабрь 2015 г. к ноябрю 2015 г.	100,8	100,7	100,9	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров				

Наименование	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
декабрь 2015 г. к декабрю 2014 г.	110,7	117,3	114,0	111,8
декабрь 2015 г. к ноябрю 2015 г.	97,8	98,5	100,3	100,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
декабрь 2015 г. к декабрю 2014 г.	110,3	109,2	110,4	109,5
декабрь 2015 г. к ноябрю 2015 г.	101,4	101,5	101,5	101,6
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
декабрь 2015 г. к декабрю 2014 г.	104,1	103,0	104,5	104,0
декабрь 2015 г. к ноябрю 2015 г.	99,6	100,1	100,0	100,2
Среднемесячная заработная плата (январь-ноябрь 2015 г. к январю-ноябрю 2014 г.)	105,0*	103,9	108,2	103,9
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец декабря 2015 г. к концу ноября 2015 г.	96,6	94,9	92,7	100,6
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в ноябре 2015 г.	107,0	109,7	105,5	99,5

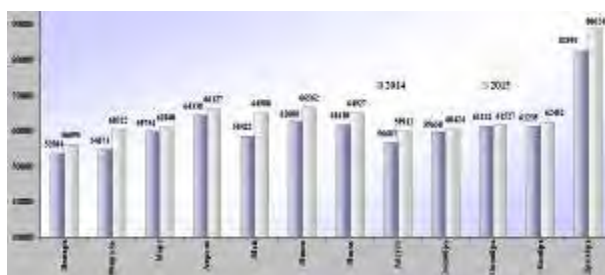
В 2014-2015 года экономика города восстанавливается [32] (рисунок 14, с.38).



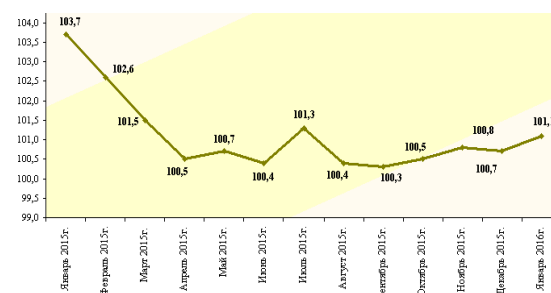
Индекс промышленного производства, % к соответствующему периоду предыдущего года



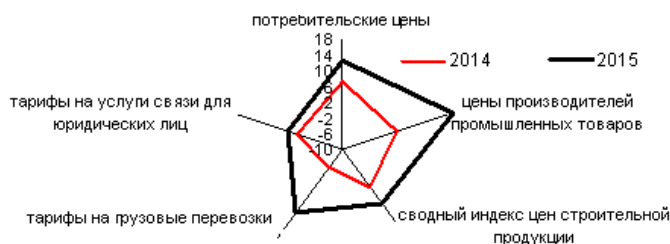
Инвестиции в основной капитал, % к соответствующему периоду предыдущего года; в сопоставимых ценах



Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в 2014-2015гг.



Индекс потребительских цен, сводный, % к предыдущему месяцу



Темпы прироста потребительских цен и цен производителей в отдельных видах экономической



деятельности в 2015 году по сравнению с декабрем предыдущего года, в %
Рисунок 14. Графики динамики экономических показателей Москвы

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА УСЛУГ ПО АРЕНДЕ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ЗАО «КОМПАНИЯ «РУССКИЙ КАПИТАЛ» НА РЫНКЕ

Основные показатели рынка офисной недвижимости в 1 кв.2015 года ведущих аналитиков сектора [37] ориентированы на цены сделок и обобщены в обзоре консенсус-ценовой ситуации [34, 35].

7.2.1. Рынок офисных зданий и помещений

В 2015 году на городском рынке офисной недвижимости наблюдалась стабильность.

Купля-продажа

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2015 г. снизился на 29% по количеству и вырос на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 865 объектов общей площадью 1 928 тыс.кв.м и общей стоимостью 6,310 млрд.долл.США.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 26% по количеству и вырос на 1% по общей площади и составил 698 объектов общей площадью 1 693 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре снизилась на 12% до 2 956 долл.США/кв.м, при этом цены на давние объекты снизились на 15% (таблица 26).

Таблица 26 Динамика офисных помещений [34]

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
внутри Садового Кольца					
Значение	167	1 306	235	1,41	5 553
К ноябрю 2015	▼ -41%	▼ -20%	0%	▲ +70%	▼ -20%
К декабрю 2014	▼ -31%	▼ -38%	▼ -17%	▲ +21%	▼ -25%
вне Садового Кольца					
Значение	699	5 033	1 712	2,449	2 940
К ноябрю 2015	▼ -25%	▼ -11%	▲ +2%	▲ +37%	▼ -13%
К декабрю 2014	▼ -20%	▼ -22%	▼ -3%	▲ +22%	▼ -19%

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в декабре 2015 года снизилась на 14% и составила 6 683 долл.США/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования во 2 квартале крупного дорогого объекта на Яковоапостольском пер., 10 340 кв.м, 9 958 долл.США/кв.м, и начала экспонирования в 3 квартале дешевого объекта на Озерковской наб., 23 900 кв.м, 2 995 долл.США/кв.м. Цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 9% (рисунок 15, с.39).



Рисунок 15. Динамика средневзвешенной цены офисного предложения [34]

За год средневзвешенная цена в рублях по объектам в центре снизилась на 6%, а за его пределами выросла на 1%. Если сравнить изменение цен за месяц и за 12 последних месяцев, то спрос на офисы в центре по сравнению с офисами за его пределами начинает снижаться. Это может быть обусловлено, в частности, оттоком зарубежных инвестиций в сложной макроэкономической ситуации, складывающейся в РФ.

По мнению других аналитиков из Colliers International, Zdanie.info, Blackwood (рисунок 15, с.39) средняя цена продажи офисных помещений в А классе 4 500 долл.США/кв.м, в классе В+ 2 300 долл.США/кв.м, в В- 1 900 долл.США/кв.м.

Blackwood приводит среднюю цену предложения особняков в Хамовниках 12 665 долл.США/кв.м.

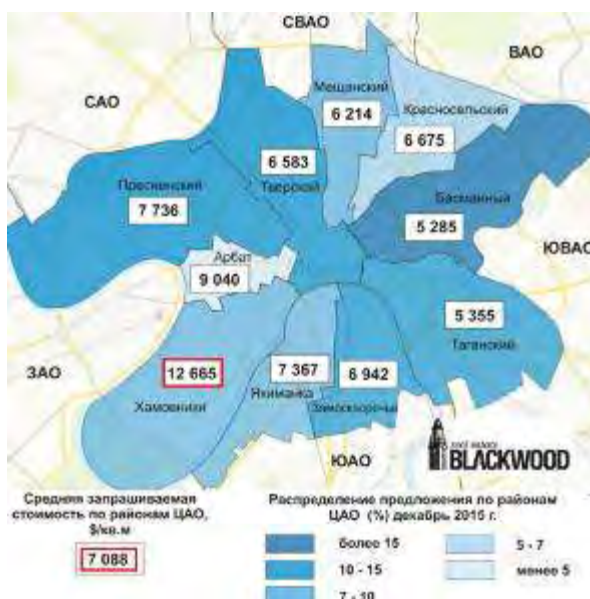


Рисунок 16. Цены офисного предложения особняков в ЦАО [34]

Совокупный объем предложения офисной недвижимости Москвы в III квартале достиг 15 млн.кв.м, увеличившись с начала года на 3,8% (рисунок 17, с.40).



Рисунок 17. Динамика офисных площадей

Темп прироста нового предложения снизился по сравнению с 2013 годом в 4,6% и 2014 годом 7,7%.

В структуре спроса покупки наиболее популярны офисные блоки 201-500 кв.м, 43% заявок, и крупные блоки площадью более 501-1 500 кв.м, 29% заявок (рисунок 18, с.40).

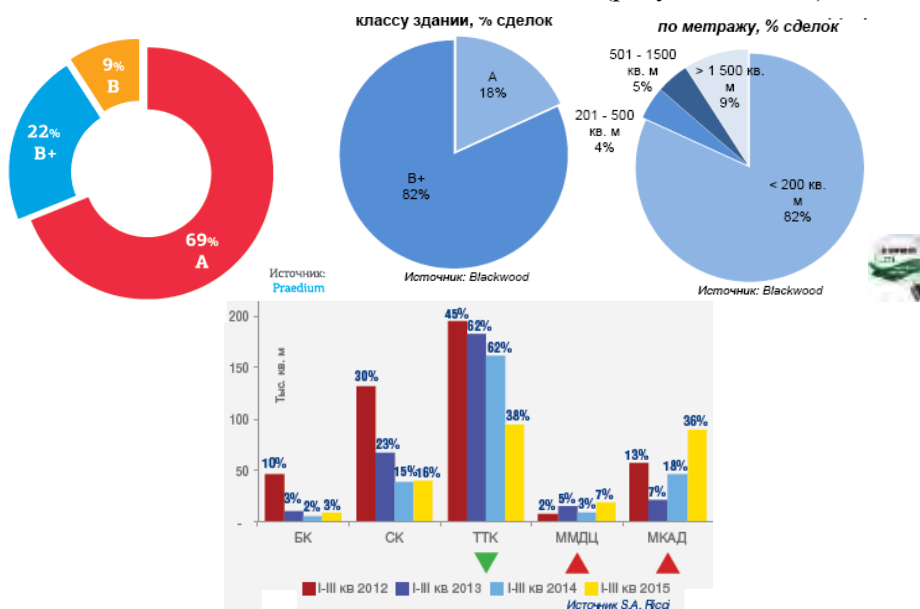


Рисунок 18. Структура спроса на покупку офисных объектов

На офисы класса А приходится спрос составляет 43% , класса В+,В- 14% и 29%. Класс С покупают 14% (рисунок 18, с.40)

Прогноз

В 20154 году снизился параметр поглощения офисов (рисунок 19).

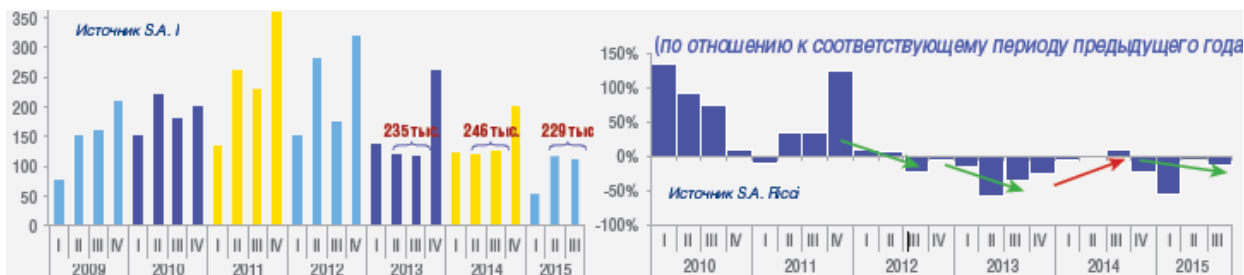


Рисунок 19. Динамика поглощения свободных офисных помещений

На 2015-2016 годы прогнозный проект rrg.ru предсказывает снижение цен на 5% [36], что ниже ИПЦ [31] (рисунок 20, с.41).



Рисунок 20. Прогноз в части офисной недвижимости, [36]

Аренда

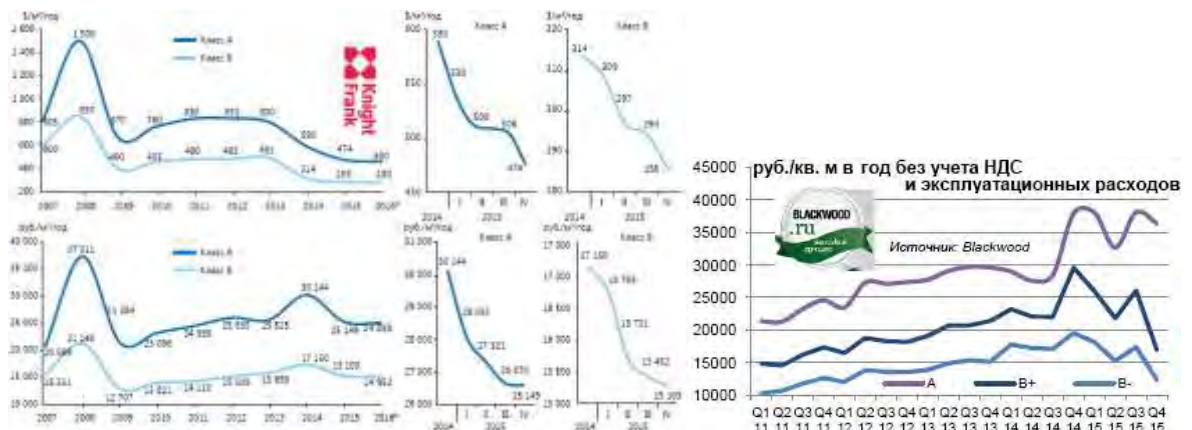
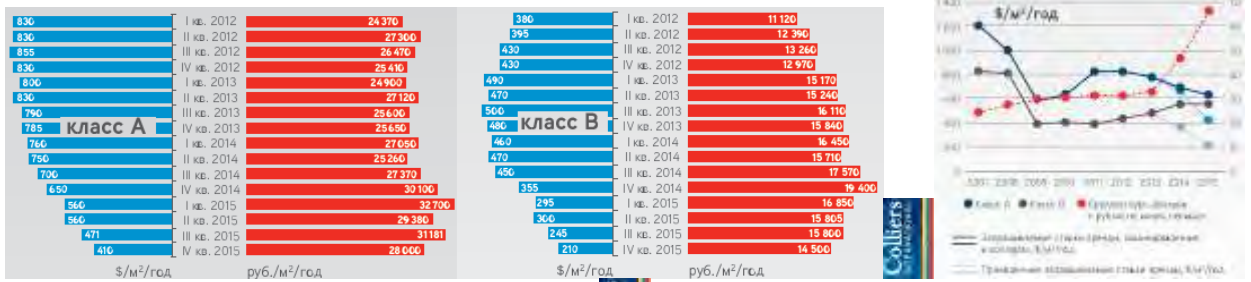
В январе 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 23% по количеству и на 21% по общей площади и составил 1 534 объекта общей площадью 822 тыс.кв.м (таблица 27, с.41).

Таблица 27 Динамика предложения [35]

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
внутри Садового Кольца					
Значение	245	52	139,219	0,568	354
К декабрю 2015	▼ -22%	▼ -21%	▼ -15%	▲ +9%	▼ -7%
К январю 2016	▼ -11%	▼ -43%	▼ -2%	▲ +10%	▼ -35%
вне Садового Кольца					
Значение	1 289	161	682,922	0,53	225
К декабрю 2015	▼ -24%	▼ -26%	▼ -22%	▲ +2%	▼ -5%
К январю 2016	▲ +2%	▼ -35%	▼ -2%	▼ -5%	▼ -34%

За декабрь количество офисных объектов в центре уменьшилось на 22%, а их общая площадь на 15%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 7% и составила 354 долл.США/кв.м год. При этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 9%, доля помещений со ставками выше 400 долл.США/кв.м год в общем объеме предложения снизилась с 31% в декабре до 23% в январе (рисунок 21, с.42).





<http://zdanie.info/informer>



Класс А:
 в пределах делового центра города (до ТТК) – **26 000 – 30 000 руб./кв.м** в год,
 за МКАД – **15 000 руб./кв.м** в год.

Класс В+:
 в центре города (до ТТК) – **22 000 руб./кв.м** в год,
 за МКАД – **11 500 руб./кв.м** в год.


Класс В (Москва):
16 000 руб./кв.м в год.
 Никольямская ул., д. 40, стр. 1
 Москва, 109004

СТАВКИ

+7 (495) 777-15-15
www.praedium.ru

Рисунок 21. Динамика арендных ставок

За пределами центра ставка снизилась на 17% и составила 312 долл.США/кв.м год. Снижение ставок происходило также на фоне снижения ставок по давно экспонируемым объектам, которое составило в этом случае 21%, а доля дорогих объектов со ставками выше 500 долл.США/кв.м год снизилась с 57% во 2 квартале до 34% в 3 квартале.

Разница в арендных ставках классов от А к В+, В- по статистике  для центра (рисунок 21, с.42) составляет -23%.

Сопоставимость снижения ставок на объекты в центре и за его пределами как за квартал, так и за год также, как и цен на рынке продажи, может свидетельствовать о примерно равном влиянии положения в макроэкономике на данные сегменты.

Район Хамовники насыщен офисами высших классов с арендой ставкой 850-585 долл.США/кв.м год (рисунок 22).



Рисунок 22. Территориально-классная структура офисов 

По статистике 2015 года (рисунок 23, с.43) средняя цена аренды (triple net) Хамовнических офисных помещений класса А равна 54 735, класса В+ 30 246, класса В- 19 970 долл.США/кв.м за год .



Рисунок 23 Ценовая презентация аренды офисной недвижимости в 3 квартале 2015 года [37]

Ставки аренды снижаются по мере центробежности (рисунок 24, с.43)

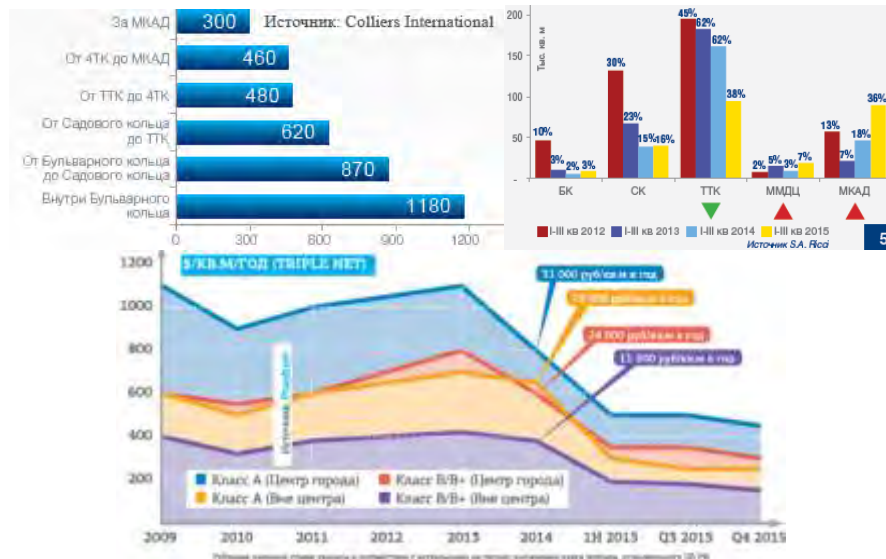


Рисунок 24. Распределение запрашиваемых ставок аренды по удаленности от центра, долл.США/кв. м/год

База арендных ставок в А классе на подступах к ТТК без НДС и операционно-коммунальных расходов стремиться к 700-800 долл.США/кв.м в год (таблица 28, с.44).

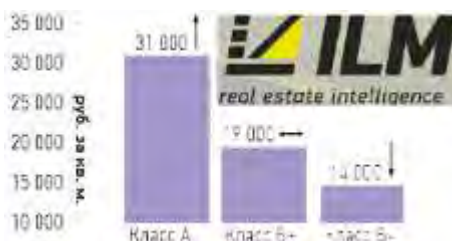
Таблица 28 Базовые арендные ставки и в операционные расходы в 2015 году

БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* Прайм**	Класс А		Класс В	
	Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	15 484	3 716	11 768
в том числе, тыс. м²	3 716	11 768	721	
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м²			721	
в том числе, тыс. м²			327	394
Доля свободных площадей, %			24,4 (-5,2 п. п.)*	16,5 (+1,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м²/год	474 (-19,7%)*	285 (-9,2%)*	
	руб./м²/год	25 149 (-16,6%)*	15 103 (-11,9%)*	
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м²/год	320-900	230-600	
	руб./м²/год	11 000-45 000	8 000-35 000	
Средняя ставка операционных расходов, руб./м²/год		4 000-7 500	2 500-4 500	

Показатели по итогам III квартала 2015 г.	Класс А	Класс В+
Объем нового предложения, кв. м	90 500	35 000
Объем сделок, кв. м	54 500	29 000
Доля вакантных площадей	27%	20%
Ставки аренды*, \$/кв. м/год	100	320
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 000	13 800



* Запрашиваемые ставки аренды (пред. аренды) и цены продажи (пред. продажи) не включают НДС
 ** Ставки для аренды качественных зданий, расположенных в Центральном деловом районе



Арендные ставки

На конец третьего квартала ставки аренды на офисные помещения класса «А» в зависимости от локации варьировались от 290 до 1 150 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - от 130 до 950 долл. США за кв. м в год, для помещений класса «В-» - от 100 до 650 долл. США за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

Средняя ставка аренды в классе «А» составляет 570 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - порядка 390 долл. США за кв. м в год, в классе «В-» - 260 долл. США за кв. м в год.

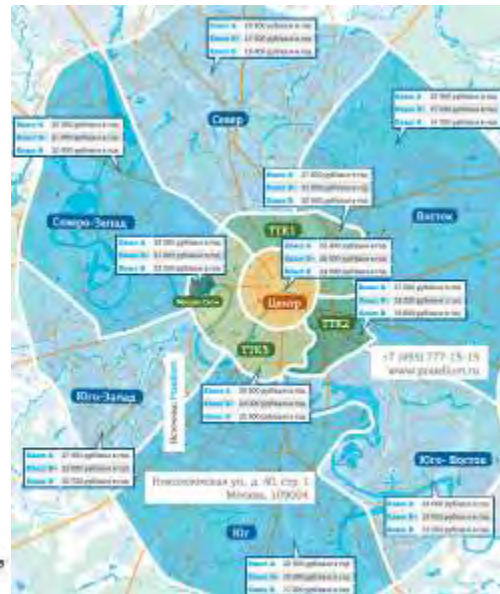
Эксплуатационные расходы в бизнес-центрах на конец третьего квартала составляют 40-195 долл. США за кв. м в год для помещений класса «А», 20-110 долл. США за кв. м в год для помещений класса «В».

Основные показатели рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	I-III кв. 2014	I-III кв. 2015
Общий объем предложения, млн м²	15,5	16,4
Класс А	3,3	3,7
Класс В	12,2	12,7
Объем ввода, тыс. м²	1 035,9	483,3
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	770,0	760,0
Чистое поглощение, тыс. м²	260,0	348,0
Доля вакантных площадей, %	12,8	15,0
Класс А	26,8	26,6
Класс В	9,3	11,6
Средневзвешенная ставка аренды, Центральный деловой район, \$/м²/год	750	531
Класс А	840	661
Класс В	620	372

Источник: Colliers International





Средняя ставка аренды на офисы классов А и В существенно зависит от внутренней отделки (рисунок 25, с.45).

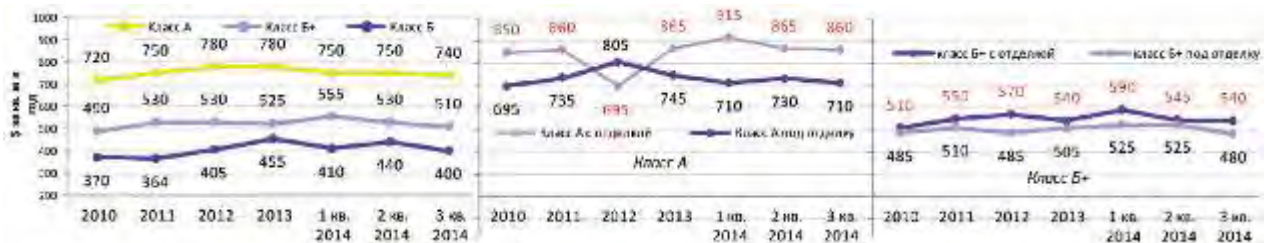


Рисунок 25. Ставка аренды и отделка внутренних поверхностей

Расходы на эксплуатацию здания, а также стоимость аренды парковочных мест с начала 2013 года стабильны. Операционные расходы для класса А 80-210 долл.США за кв.м в год без НДС, для класса В 80-120 долл.США за кв.м в год без НДС (таблица 28, с.44).

В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу популярны крупные офисные блоки. Наибольший спрос на офисные помещения от 501 до 1 500 кв.м, 33% запросов, и выше 1 500 кв.м 44% (рисунок 26, с.45).

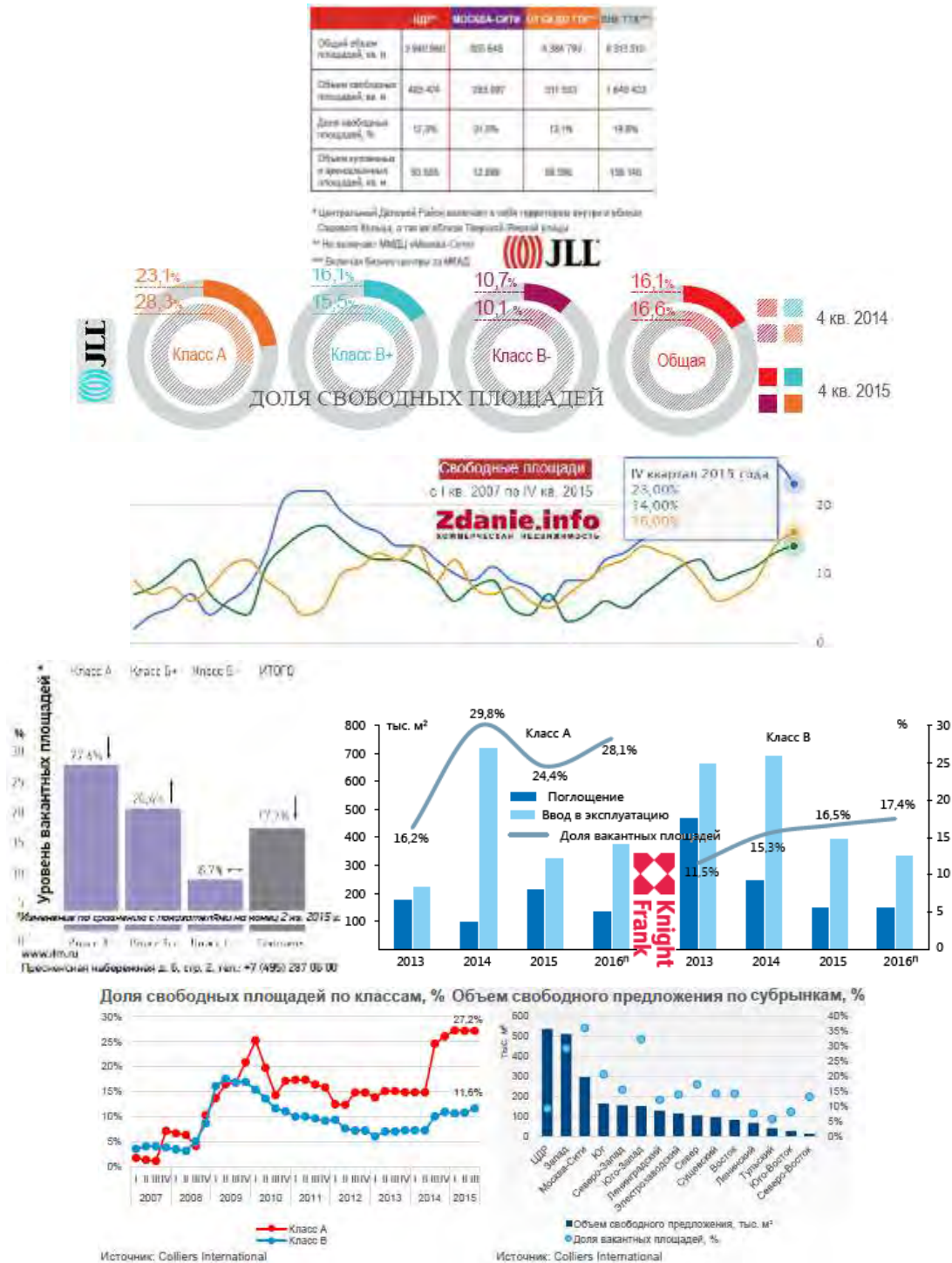




Рисунок 26. Структура спроса на аренду офисных помещений

На офисы класса А приходится 47% спроса.

Вакантность помещения, но разным данным, доходит до 27% с тенденцией роста (рисунок 27, с.46).



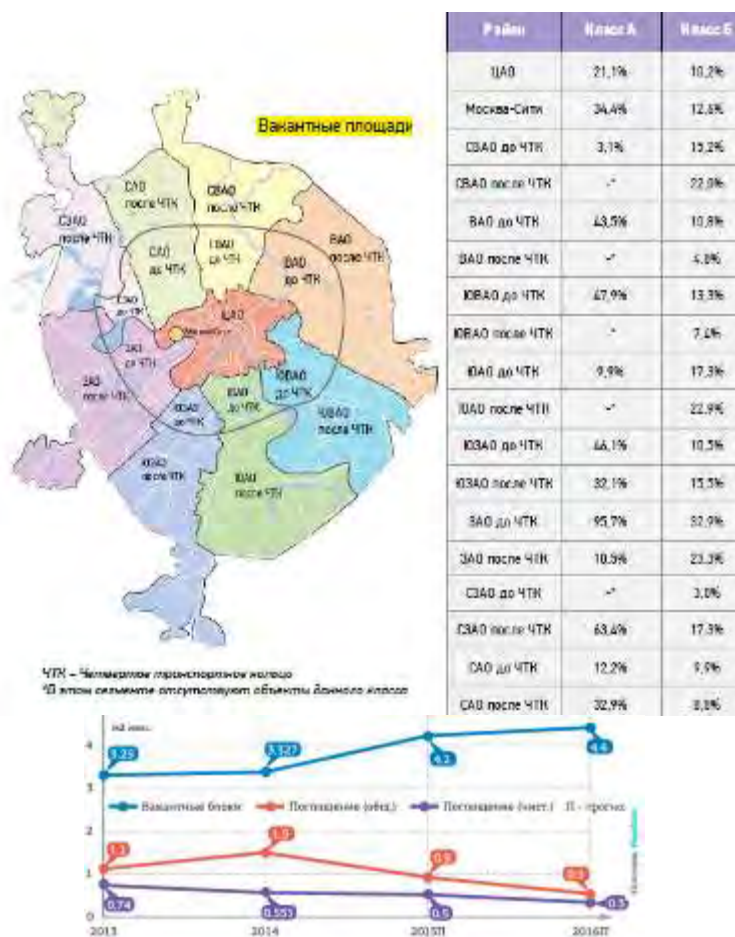


Рисунок 27. Вакантность офисного сектора

Район Хамовники, где находятся здания объекта оценки, имеет самую низкую вакантность **1,7%** при наивысшей ставке аренды в классе А 51 200 руб./кв.м год, в классе В 25 335 руб./кв.м год (таблица 29, с.47)

Таблица 29 Основные арендные показатели в Хамовниках и других деловых районах

Класс	Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бизнес-кольцо	Центральный деловой район	712	1 050	55 640	11,0	442	23 447	3,6		
	Садовое кольцо	918	564	30 136	20,2	545	28 901	8,8		
Садовое кольцо	СК Юг	273	842	44 623	13,3	514	27 261	13,1		
	СК Север	660	805	42 663	7,0	–	29 565	12,8	10,7	
	СК Восток	401	–	23 666	25,8	347	18 392	10,1		
	Ленинский	278	–	28 000	23,0	–	17 043	24,2		
Третье транспортное кольцо	Тульский	921	–	–	–	–	19 012	15,3		
	Хамовники	260	810	42 920	20,8	–	29 439	4,7		
	Киевский	424	–	16 893	80,8	–	19 866	64,2		
	Пресненский	357	–	28 248	9,1	–	21 389	12,7		
	Проспект Мира	162	–	20 417	28,4	339	20 536	22,3	17,9	
	Тверской-Новослободский	752	774	40 999	15,7	356	18 489	7,7		
	Басманный	532	–	–	–	–	17 188	16,9		
	Таганский	234	450	–	82,9	247	13 082	13,0		
	Волгоградский	432	–	30 000	48,0	299	15 860	15,1		
	ММДЦ «Москва-Сити»	858	493	26 154	29,1	–	–	–	–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	692	582	30 850	1,9	–	13 684	16,0		
	ТТК-МКАД ЮГ	1 706	358	18 967	45,1	–	12 332	18,8		
	ТТК-МКАД Запад	1 144	548	29 020	14,4	253	18 986	16,4	16,6	
	ТТК-МКАД Восток	658	–	13 155	38,4	–	11 340	15,3		
МКАД	МКАД Север	525	–	–	–	–	8 463	13,7		
	МКАД Юг	444	–	11 000	61,3	–	8 980	23,0		
	МКАД Запад	1 892	312	16 511	25,9	217	11 523	21,3	18,8	
	МКАД Восток	248	–	–	–	–	–	–		
Итого		15 484	474	25 149	24,4	285	15 103	16,5		

Прогноз

Офисный рынок аналитически связывался с ценой на нефть (рисунок 6, с.30) и ВВП (рисунок 4, с.28) (рисунок 28, с.47).

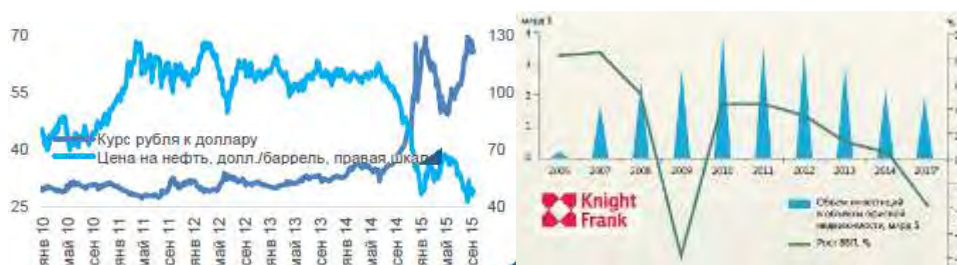


Рисунок 28. Динамика цены на нефть, курса долл.США, ВВП и инвестиций в офисную недвижимость

В 2016-2018 годах ожидается рост ВВП на 1,5% в год таблица 22, с.34 [31]. Поэтому спрос на офисные площади сохранит с тенденцию к снижению (рисунок 29, с.47).



Рисунок 29. Динамика спроса и предложения офисов по версии ILM

Корреляция ставок аренды на офисы и цен на нефть за период 2006-2014 годы составляет 71,5% (рисунок 30, с.48).

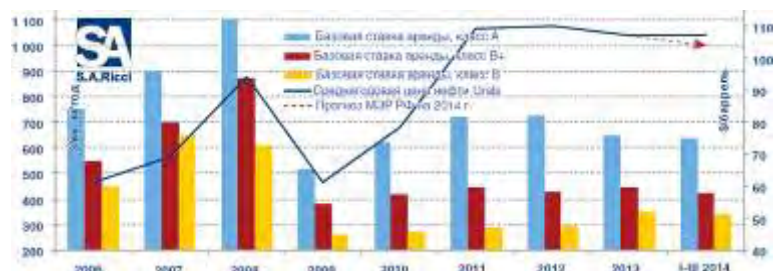
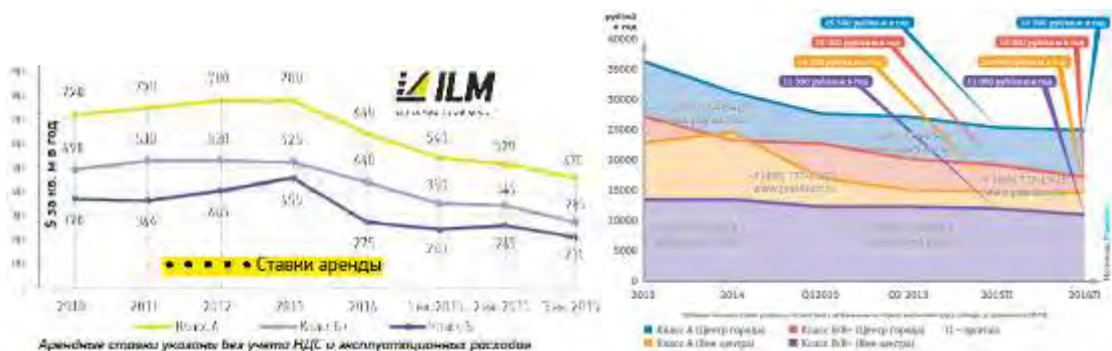


Рисунок 30. Нефтезависимость ставок аренды

Арендный прогноз аналитиков и прогнозный консенсус на 2015-2016 годы единодушно предсказывает снижение арендных ставок (рисунок 31, с.48) [36].



Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США.



Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях.



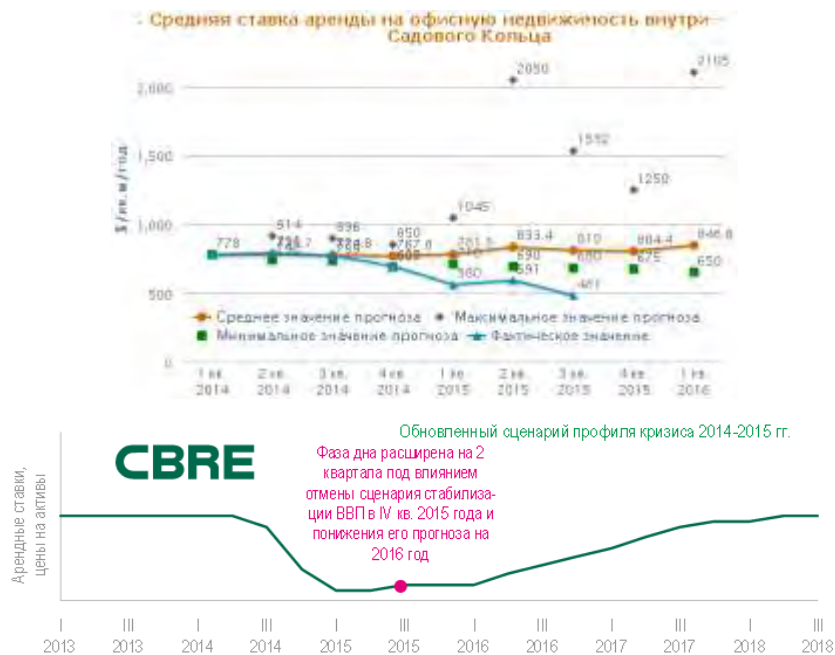


Рисунок 31. Прогноз ставок аренды [36]

Несмотря на стабилизацию и определенный рост российского рубля и цены на нефть, участники рынка офисной недвижимости по-прежнему весьма осторожны. К вводу в эксплуатацию в 2015 г. запланирован почти 1 млн.м2 качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию. Аналитики не ожидают замораживания строительства объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца года, но при текущей конъюнктуре рынка собственники объектов, находящихся на начальной стадии строительства, а также на этапе проекта, будут приостанавливать их реализацию.

Доходность

Ставка капитализации 2015 в офисном сегменте по классам признана компанией в 11,3-14,6% с тенденцией роста (рисунок 32, с.49).



Рисунок 32 Динамика ставки капитализации офисной недвижимости Московского региона, Zdanie.info

http://zdanie.info, Colliers International, Knight Frank

Основные выводы 2015 года



Аналитик отмечает, что рынок офисной недвижимости Московского региона в 2015 года с точки зрения активности потенциальных арендаторов и покупателей, показал устойчивость к динамизму макроэкономической и геополитической ситуации.

Традиционно, завершение года для рынка офисной недвижимости самый активный. Отмечен самый высокий уровень поглощения офисных помещений в 2015 году.

Среди основных тенденций 2015 года отмечено: снижение числа сделок по пересмотру условий текущих договоров аренды, до 16% от всех сделок на рынке, и рост новых сделок; некоторое снижение в рамках вакантных площадей офисах класса А, В; снижение ставок аренды и цен продаж; рост доли рублевых цен и ставок аренды.

Среди ожидаемых тенденций 2016 года выделяются следующие: рынок офисной недвижимости станет полностью номинироваться в рублях; крупные арендаторы могут не только пересмотреть условия текущих договоров аренды, но и выкупить занимаемые площади, последовав инициативам банка ТКС или оператора MegaFon. Собственники пустующих зданий и помещений будут вынуждены проводить их реновацию или реконцепцию с целью создания конкурентоспособного продукта; Продолжит развитие удобный для малого бизнеса формат коворкингов, особенно в рамках креативных кластеров; В новых объектах офисной недвижимости для привлечения арендаторов собственникам придется выполнить ремонт офисных помещений за свой счет; Собственники сохранят гибкую политику в отношении коммерческих условий договоров аренды в части индексации ставок, сроков договоров, тонкостей прекращения договорных отношений; Передел собственности в Москве продолжится: крупные инвестиционные холдинги в 2016 году будут наращивать ликвидные инвестиционные активы; Ввиду роста неплатежеспособности заемщиков-застройщиков, увеличится доля непрофильных активов банков в виде залогового имущества; Объем инвестиций в коммерческую недвижимость сохранится на низком уровне, при этом основными инвестиционными игроками будут выступать российские компании.

7.2.2. Рынок паркомест при офисных центрах

Согласно классификации 2013 для БЦ на территориях между ТТК и МКАД на 60 кв.м офисов должно приходиться одно машинное место (таблица 30, с.50).

Таблица 30. Нормативный коэффициент парковки

M O S C O W R E S E A R C H F O R U M			
4. ПАРКОВКА			
4.1. Описание парковки			
Подписка парковки или права пользования - стоимость парковки:	Организация сохранения парковки:		
Наличие гостевой парковки:			
обязательный	обязательный	обязательный	
4.2. Обеспеченность парковочными местами			
- Между Садовое кольцо и метро или 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100)			
рекомендация	рекомендация	рекомендация	
- Между Садовое кольцо и ТТК - не менее чем 1/80;			
- Между ТТК и МКАД - не менее чем 1/90;			
- За пределами МКАД 1/70 - 1/40 и более.			
обязательный	обязательный	рекомендация	

Количество рабочих мест рассчитывается как 9 кв.м на одного трудящегося. При паркокоэффициенте объекта оценки 1/121 (таблица 55, с.99) одно место выделяется на 13 работников. Средний парковочный коэффициент в пределах Садового Кольца обеспечивает стоянкой 9 человек.

Удаляясь от центра коэффициент парковки 1/103 при классификационном 1/80, от ТТК до МКАД 1/90. Классификаторы форума требуют 1/60 (таблица 30, с.50). В дальней дали МКАДа парковочный коэффициент равен 1/42 и соответствует расчётному (таблица 30, с.50).

За последнюю пятилетку в новых офисных объектов класса А парк-коэффициента (таблица 31, с.50).

Таблица 31 Динамика парковочного коэффициента

Название здания	Адрес	1 кв.м кв. м	Год постройки
Духан Плейс III	Гашиха ул., 5	62	2007
Серебряный город	Серебряническая наб., 29	85	2007
Net Plaza	Краснопресненская ул., 204	100	2008
Four Winds Plaza	Тверская-Ямская 1-я ул., 21	100	2007
Водоканал Центр	Водоканал ул., 10	95	2008
Белая площадь	Песная ул., 5	90	2008
Жонский дом	Петровка ул., 7	80	2008
Романов Двор II	Романов пер., 4	100	2008
Легенда	Цветной бул., вл. 2, стр. 1	85	2010
Даймонд Холл	Олимпийский пр-т, 14	100	2010
Вивальди Плаза	Легендская ул., 2	85	2011
Lighthouse	Валовая ул., 20	70	2012

Продажа

Средняя цена на парковочных места в высококлассных БЦ от окраин до Садового Кольца растет с 1 400 000 до 3 300 000 руб.

Средняя цена на парковочных места в жилых комплексах бизнес класса составляет 2,1 млн.руб. (таблица 32).

Таблица 32 Средние цены парковочных мест в жилых комплексах с НДС, <http://realty.rbc.ru/articles/07/06/2013/562949987281044.shtml>

Класс проекта	Стоимость машино-места, руб.	
	мин	макс
комфорт+экономклас	200 000	1 500 000
бизнес-класс	800 000	5 000 000
элитный	3 600 000	6 500 000

Аренда



По аналитике  и  в бизнес-центрах класса А от ТТК до МКАД аренда подземной парковки автомобиля стоит 150-400 долл.США в месяц без НДС и операционно-коммунальных расходов (таблица 33, с.51).

Таблица 33 Стоимость аренды одного м/места без учета НДС, долл.США в месяц, <http://www.officenext.ru/trends/?tid=840>

Расположение	Парковочный коэффициент фактический	Парковочный коэффициент по классификации	Стоимость м/места, \$1 мес., не вкл. НДС		Базовая ставка аренды офисных помещений, \$ / кв.м / год
			в подземном паркинге	в наземном паркинге	
Внутри СК	1/75 - 1/115	1/100	350 - 700	500	500 - 1 500
СК - ТТК	1/70 - 1/150	1/80	400 - 600	250 - 300	500 - 1 200
ТТК - до МКАД	1/55 - 1/150	1/80	150 - 430	175 - 400	350 - 800
Далее в область	1/20 - 1/80	1/30 - 1/40 (и выше)	250 - 400	70 - 200	380 - 800

Средняя цена парковочного места в Москве, \$/мес. Июль 2013					
	Внутри Садового кольца	Садовое кольцо - ТТК	ТТК - МКАД	За пределами МКАД	Москва-Сити
Подземная парковка	450-550	200-350	200-250	200-250	450-550
Наземная парковка	450-550	150-300	100-150	100-120	-

№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата проведения оценки	Целевая стоимость, руб.	Средняя рыночная стоимость, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.	Средняя рыночная стоимость за единицу, руб.
1	ЗАО «Компания «Русский капитал»	14.09.2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
2	ООО «Сбербанк России»	14.09.2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
3	ООО «Газпромбанк»	14.09.2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
4	ООО «Сбербанк России»	14.09.2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
5	ООО «Сбербанк России»	14.09.2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000

По мере развития городской программы автодвижения ожидается рост цен на подземные парковки во всех секторах.

7.2.3. Земельный рынок

Виды прав на землю

Аренда с особенностями в зависимости от срока: на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации); на срок до 5 лет; на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).

Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда. Реализация прав аренды земельных участков одна из основных предпосылок возникновения новых объектов недвижимости. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получают гарантированную возможность освоения земельного участка. Участки, находящиеся в собственности города, могут предоставляться в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах, конкурсах, аукционах за исключением случаев, если земельный участок находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.



Если лицо имеет на праве собственности здание (строение) расположенное на земельном участке, то указанный земельный участок, в размере необходимом для его использования, предоставляется в аренду без проведения конкурса.

Пользование землей является платным. Формами платы за землю являются земельный налог или арендная плата и единовременные (стартовые) земельные платежи, которые взимаются при продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Виды гражданско-правовых сделок с правами аренды и земельными участками: залог права аренды (ипотека), купля-продажа прав аренды; внесение в уставный капитал; субаренда

Безвозмездное срочное пользование. Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.

Частная собственность на земельные участки на условиях выкупа [24].

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки.

Порядок предоставления земельных участков определен постановлением Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность.

В соответствии с пунктами 8, 9 постановления Департаменту земельных ресурсов города Москвы предоставлены следующие полномочия:

утверждать проекты границ земельных участков на основании проектов межевания территории города Москвы, разработанных по заказу Москомархитектуры в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа;

заключать от имени Правительства Москвы договоры купли-продажи земельных участков и подписывать соответствующие акты приема-передачи земельных участков при возмездном и безвозмездном предоставлении земельных участков в частную собственность;

осуществлять прием и рассмотрение заявлений граждан и юридических лиц;

сбор необходимых документов и материалов для принятия решений о предоставлении земельных участков;

подготовку проектов решений о предоставлении земельных участков в частную собственность.

Спрос

Спрос на участки, формируют девелоперы коммерческой недвижимости. Это компании, занимающиеся точкозастройкой под эффективные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития застроечной точки. Центр города используется под редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

Договор аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию, а также сроков освоения территории.

На застроенные участки, в том числе с незавершенным строительством, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. На практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Стоимость

Стоимость выкупа земли в Москве, собственниками существующих зданий, с 01 июля 2012 года равна кадастровой стоимости [24]

Кадастровая стоимость участка зависит от местоположения участка и вида предполагаемого использования.

Стоимость права аренды на землю определяется следующими факторами:

- площадь земельного участка;
- площадь застройки;
- общая площадь наземной и подземной части существующего или проектируемого на участке объекта;
- транспортная доступность: удаленность участка от станции метро или железнодорожной станции, а также выход границ участка к крупным автомагистралям;
- вид использования земельного участка, соответствующий вид функционального использования и установленный вид деятельности на участке.

Доля земельной составляющей в общей структуре затрат на строительство составляет около 30% за пределами ТТК, 50% между ТТК и Садовым кольцом, а в ЦАО доля затрат на землю достигает 80% стоимости строительства.

Тенденции, прогнозы

Аналитикам не удастся систематизировать сведения о земельном рынке Москвы. Каждая арендная сделка является уникальной. Предсказать ее результаты невозможно. Изменения в законодательстве открывают возможности для прямого приобретения в собственность земельных участков.

Обоснование выбора аналогов

По биржевым площадкам предприятием-аналогом является ОАО «Открытые инвестиции», акции которого обращаются на фондовом рынке (рисунок 33, с.53).



Рисунок 33. Динамика капитализации ПАО «Открытые инвестиции»

Стоимость новогодней акции составил 188,333 руб. за штуку, капитализация на 28.12.2015 2 866 578 тыс.руб.

ПАО «Открытые инвестиции» крупное межрегиональное предприятия в секторе освоения жилой недвижимости. Чистые активы ЗАО «Компания «Русский капитал» существенно меньше

предприятия аналога. Поэтому, прямое сравнение не характеризует справедливой стоимости, и используется для проверки итогового результата.

На Российских фондовых биржах присутствуют предприятия из области строительства и девелопмента (рисунок 34, с.54).



Наименование	Сектор	Страна	Регион	Код	Цена за акцию	Объем	Рейтинг
Галс-Девелопмент (Зыбаш, Системы-Гал) акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	HALS	1 690.00 руб. 18.03.2016	19.0 млрд.руб.	низкий
Газпрок Компаний ПИИ, акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	PKK	250.00 руб. 18.03.2016	169.1 млрд.руб.	низкий
Газпрок Компаний Роллман, акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	RLMN	150.00 руб. 18.03.2016	0.7 млрд.руб.	низкий
Газпрок Компаний Фулмай, акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	RLMN	35.90 руб. 18.03.2016	0.1 млрд.руб.	низкий
Газпрок ЛСР (РАО), акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	LSRG	660.50 руб. 18.03.2016	69.0 млрд.руб.	средний
Иркутскстрой, акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	ISST	70.20 руб. 18.03.2016	22.1 млрд.руб.	низкий

Рисунок 34. Капитализация строительно-девелопментских предприятий (компаний)

Однако их арендный комплекс дает незначительный доход. Поэтому, данные этих предприятий используются для иллюстрации доходности в сфере недвижимости.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] предписывают пользоваться тремя наиболее широко используемыми методами оценки: рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости следует использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [4]. Методы затратного подхода основаны на определении справедливой или иной стоимости активов за вычетом справедливой или иной стоимости обязательств.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [4]. Методы сравнительного подхода основаны на определении стоимости по ценам сделок с похожими объектами.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [4]. Методы доходного подхода основаны на ожидаемых от работы предприятия (бизнеса) доходах, приведенных к текущей стоимости.

Все методы, сгруппированные по подходам, используют общие данные об объекте оценки. Это обуславливает взаимосвязь между подходами.

Затратный подход

Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) [8].

По МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» [13] чистые активы организации - те активы, которые остаются после вычета всех других требований в отношении ее активов.

Затратный подход включает метод скорректированной балансовой стоимости предприятия или метод чистых активов, и метод ликвидационной стоимости.

Метод чистых активов основан на определении в текущих ценах стоимости отдельных видов имущества предприятия за вычетом задолженности и обязательств. По форме он осуществляется как корректировка статей баланса. Корректировка заключается в индивидуальном расчёте справедливой стоимости каждого вида активов и пассивов.

Методы оценки выбираются согласно МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8].

ЗАО «Компания «Русский капитал» оказывает услуги по аренде помещений и обладает материальными активами инвестиционной недвижимости. Таким образом, затратный подход реализован методом чистых активов.



Рыночный подход

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] определяет рыночный подход как метод оценки, в котором 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 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.

По доступным источникам найдены рыночные сделки с предприятием-аналогом ПАО «Открытые инвестиции», акции которого обращаются на РТС (рисунок 33, с.53).

ПАО «Открытые инвестиции» действует с 2000 года в Московском регионе и секторе жилой и офисной недвижимости с повышенной доходностью. Поэтому для оценки пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета, сравнительный подход не применялся.

Доходный подход

По МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину отнесены к доходному подходу. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм методами, основанными на расчете приведенной стоимости.

Компоненты оценки на основе приведенной стоимости. Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- (а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- (f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Для определения справедливой стоимости нужна статистика финансовой отчетности по правилам МСФО. Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется по Российским правилам. Поэтому доходный подход не применялся.

Подходы, применяемые при оценке справедливой стоимости объекта оценки

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] рекомендует уместным применение одного метода оценки. Например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств. В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки. Например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно [8]. Однако внесение изменений в метод оценки или его применение (например, изменение его удельного веса при использовании множества моделей оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки) является уместным, если такое изменение приводит к получению оценки, являющейся в равной степени или более показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

При оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета применялся затратный подход методом чистых активов по справедливой стоимости.

Согласование результатов

Согласно МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] при оценке справедливой стоимости несколькими методами оценки, то полученные результаты, то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости, следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Справедливая стоимость объекта оценки принимается по затратному подходу.

8.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

По МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» [13] чистые активы организации - те активы, которые остаются после вычета всех других требований в отношении ее активов.

Указание Банка России от 25.08.2015 №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] определяет стоимость чистых активов разницей между стоимостью всех активов и величиной всех обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

Порядок расчета чистых активов утвержден Приказом Минфина России от 28 августа 2014г. №84н [22] отличается от директив МСФО и указаний Банка России

Справедливая стоимость затратным подходом определяется разницей справедливой стоимости всех признанных в соответствии с МСФО активов и обязательств в результате их переклассификации по правилам МСФО (таблица 15, с.26, таблица 34, с.57).

Таблица 34 Активы и обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» по МСФО

№ п/п	Наименование	МСФО	Признано, тыс.руб.
1	Актив		
2	Основные средства	МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12]	40 988
3		МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18]	91 617



№ п/п	Наименование	МСФО	Признано, тыс.руб.
4	Отложенные налоговые активы	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11]	189
5	Запасы	МСФО(IAS) 2 Запасы [9]	248
6	Дебиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19]	754
7	Денежные средства и денежные эквиваленты	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [10]	22 009
8		Итого актив (Σ2-7)	155 804
9	Обязательство		
10	Отложенные налоговые обязательства	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11]	17
11	Кредиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19]	4 285
12	Отложенные налоговые обязательства	МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21]	183
13		Итого обязательство (Σ10-12)	4 485

8.2.1. Справедливая стоимость активов

Основные средства

Признанными основными средствами в соответствии с МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12] являются земельные участки (таблица 12, с.21). Они отражены по балансовой стоимости 132 604 тыс.руб. (таблица 7, с.16). Справедливая стоимость земельных участков оценивается в соответствии с МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12], которые регламентируют применения МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8].

Рынка в отношении застроенных земельных участков в Москве нет. Существует активный рынок единых объектов недвижимости, зданий и земельных участков в собственности или в аренде (с.38, 51).

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков, как основных средств, определяется через оценку справедливой стоимости здания и земельного участка, как единого объекта недвижимости, с последующим выделением и остатком на земельный участок.

Инвестиционная недвижимость

В основных средствах числятся два здания, которые сдаются в аренду по всей общей площади и признаются образуют инвестиционной недвижимостью. Они отражены в балансе по стоимости 91 617 тыс.руб. (таблица 12, с.21). Справедливая стоимость зданий оценивается в соответствии с МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18], которые разрешают применение МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8].

Рынка в отношении зданий без земельных участков в Москве нет. Существует активный рынок единых объектов недвижимости, зданий и земельных участков в собственности или в аренде.

Таким образом, справедливая стоимость зданий, как инвестиционной недвижимостью, определяется через оценку справедливой стоимости здания и земельного участка, как единого объекта недвижимости, с последующим выделением и остатком для здания.

Справедливая стоимость основных средств и инвестиционной недвижимости

Справедливая стоимость основных средств, в виде земельных участков и инвестиционной недвижимости в виде зданий, которые на них расположены, определяется совместно с последующим выделением земельного участка и остатка, приходящегося на здание (приложение 3, с.141, 154).

Справедливая стоимость основных средств и инвестиционной недвижимости составляет 1 225 697 931 руб. (приложение 3, с.141, 154, таблица 35. с.58).

Таблица 35 Справедливая стоимость основных средств по учетным группам

№ п/п	Инв.№	Наименование	Остаточная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Соотношение справедливой и балансовой стоимости, раз
		Основные средства			
1	10000004	Земельный участок площадью 3913кв.м ул.Погодинская вл.24 стр.1	37 281 062,56	321 436 633	8,6
2	10000003	Земельный участок ул.Погодинская вл.24 стр.2	3 706 660,55	13 842 678	3,7
		Итого	40 987 723,11	335 279 311	8,2
		Инвестиционная недвижимость			
3	10110001	Производственное здание, стр.1	66 410 140,40	773 153 426	11,6
4	10110002	Производственное здание, стр.2	25 206 415,25	117 265 194	4,7
		Итого	91 616 555,65	890 418 620	9,7
		Всего	132 604 278,76	1 225 697 931	9,2

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы признаны в 189 тыс.руб. (с.22).

Принципы учета отложенного налога по МСФО регламентируются МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11].

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются с использованием ставок налога, и времени поступления. Время реализации отложенных налогов определить сложно. Поэтому справедливая стоимость принимается равной признанной 189 тыс.руб.

Запасы

Запасы ЗАО «Компания «Русский капитал» по МСФО(IAS) 2 «Запасы» [9] признаны в сумме 248 тыс.руб. (с.23).



Справедливая стоимость запасов определяется с использованием сравнительного подхода, сравнением с аналогичными активами, цены предложения которых известны за вычетом затрат на реализацию, либо на базе исторических балансовых оценок, но с проверкой на соответствие рынку. Справедливая стоимость незавершенного производства определяется как иена реализации готовой продукции за вычетом затрат на доведение до продажной готовности. Справедливая стоимость сырья и материалов определяется затратами на замещение в текущих ценах.

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой возможной цене продажи

Себестоимость запасов включает все затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов.

Затраты на приобретение запасов включают цену покупки, импортные пошлины и прочие налоги, за исключением тех, которые впоследствии возмещаются организации налоговыми органами, а также затраты на транспортировку, погрузку-разгрузку и прочие затраты, непосредственно относящиеся к приобретению готовой продукции, материалов и услуг. Торговые скидки, уступки и прочие аналогичные статьи подлежат вычету при определении затрат на приобретение

Себестоимость запасов в отношении которых неосуществимо использовать прочие методы, себестоимость определяется методом розничных цен. Себестоимость единицы запасов определяется путем уменьшения цены продажи единицы запасов на соответствующий процент валовой маржи. При определении используемого процента учитываются запасы, стоимость которых была уменьшена ниже их первоначальной цены продажи. Часто используется среднее значение процента для каждого отдела розничной торговли.

Себестоимость невозмещается в случае повреждения, полного или частичного устаревания или снижения их цены продажи запасов.

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

Расчетные оценки чистой возможной цены продажи основываются на наиболее надежном из имеющихся подтверждении суммы, которую можно получить от реализации запасов, на момент выполнения таких оценок. Эти оценки учитывают колебания цены или себестоимости, непосредственно относящиеся к событиям, произошедшим после окончания периода, в той мере, в которой такие события подтверждают условия, существовавшие на конец данного периода.

Резерв под обесценение запасов не заложен (приложение 1, с.78). Таким образом, сырье, материалы и другие аналогичные ценности находятся без повреждений и устареваний. Их цена на рынке в условиях повышенной инфляции имеет тенденцию роста.

Поэтому справедливая цена запасов совпадает с учетной и равна 248 тыс.руб.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность признана в 754 тыс.руб. (с.23).

По учетным данным списанной дебиторской задолженности за аналитический период нет.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.



В ПБУ предусматривается выделение резерва по безнадежным долгам в части, принимаемой для целей налогообложения (п. 4, статья 266 НК РФ).

Просроченная дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками признана резервом балансовой стоимости (3 319) тыс.руб. (приложение 1, с.79).

В МСФО организация должна представлять дебиторскую задолженность по справедливой стоимости на основании МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.63) [17].

После первоначального признания организация должна оценивать финансовые активы, в том числе производные инструменты, являющиеся активами, по справедливой стоимости без вычета затрат по сделке, которые могут быть ею понесены при продаже или ином выбытии, за исключением следующих финансовых активов:

дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Денежные потоки, относящиеся к краткосрочной дебиторской задолженности, не дисконтируются, если эффект от дисконтирования незначителен МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.АG84) [17].

Списанной дебиторской задолженности предприятие не имеет, сомнительная дебиторская задолженность компенсирована резервом под обесценение (приложение 1, с.78, таблица 13, с.23), вся дебиторская задолженность краткосрочная и не амортизируется. Таким образом, справедливая стоимость дебиторской задолженности равна признанной по ОПБУ в размере

754 тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Активом организации ЗАО «Компания «Русский капитал» являются денежные средства в кассе и на расчетных счетах надежных банков в сумме 22 009 тыс.руб. (с.23) Справедливая стоимость денежных средств равна их денежной номинации в 22 009 тыс.руб.

8.2.2. Справедливая стоимость обязательств

Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства признаны в 17 тыс.руб. (с.25). Под отложенным налоговым обязательством понимается часть отложенного налога на прибыль, которая приводит к увеличению налога на прибыль к уплате в следующих отчетных периодах. Отложенные налоговые обязательства определяются произведением налогооблагаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль. Откорректированная стоимость отложенных налоговых обязательств принимается равной их балансовой стоимости.

Метод чистых активов предполагает, что отложенные налоговые активы увеличивают, а отложенные налоговые обязательства снижают стоимость бизнеса.

Корректная оценка этой статьи невозможна без построения будущего потока доходов и расходов на протяжении времени, когда отложенные налоговые активы не будут списаны, и определения сегодняшней стоимости будущего уменьшения налога на прибыль с учетом периода, когда это уменьшение будет иметь место. Временной поток трудно предсказуем. Поэтому справедливая стоимость актива принимается по признанной стоимости 17 тыс.руб. (таблица 36, с.62).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность определяется как первичный финансовый инструмент МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13] и учитывается по МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17] в размере 4 285 тыс.руб. (с.24).



После первоначального признания организация должна оценивать финансовые активы, в том числе производные инструменты, являющиеся активами, по справедливой стоимости без вычета затрат по сделке, которые могут быть ею понесены при продаже или ином выбытии, за исключением следующих финансовых активов.

Денежные потоки, относящиеся к краткосрочной кредиторской задолженности, не дисконтируются, если эффект от дисконтирования незначителен МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.АГ84) [17]. Поэтому, справедливая стоимость дебиторской задолженности составляет 4 285 тыс.руб. (таблица 36, с.62).

Оценочные обязательства

Оценочные обязательства, будучи резервом по отпускам, признаны по МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21] в размере 183 тыс.руб. (с.25). Вознаграждения надежно оценены в соответствии с оплатой труда и соответствуют справедливой стоимости (таблица 36, с.62).

8.2.3. Справедливая стоимость чистых активов

Справедливая стоимость чистых активов ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31 декабря 2015 года рассчитывается по справедливой стоимости активов и обязательств (таблица 36, с.62).

Таблица 36 Расчет справедливой стоимости чистых активов ЗАО «Компания «Русский капитал»

№ п/п	Наименование	МСФО	Признанная стоимость, тыс.руб.	Справедливая стоимость, тыс.руб.
	Актив			
1	Нематериальные активы		16	16
2	Основные средства	МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [12]	40 988	335 279
3	Инвестиционная недвижимость	МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [18]	91 617	890 419
4	Отложенные налоговые активы	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11]	189	189
5	Запасы	МСФО(IAS) 2 Запасы [9]	248	248
6	Дебиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19]	754	754
7	Денежные средства и денежные эквиваленты	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [10]	22 009	22 009
8	Итого актив (Σ2-9)		155 804	1 248 914
9	Обязательство			
10	Отложенные налоговые обязательства	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [11]	17	17
11	Кредиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [13], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [17], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [19]	4 285	4 285
12	Оценочные обязательства	МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [21]	183	183
13	Итого обязательство (Σ12-		4 485	4 485



№ п/п	Наименование	МСФО	Признанная стоимость, тыс.руб.	Справедливая стоимость, тыс.руб.
	14)			
14	Стоимость чистых активов (10-15)		151 319	1 244 429

Стоимость предприятия ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31 декабря 2015 года затратным подходом по методу накопления справедливой стоимости чистых активов, составляет:

1 244 429 000 руб.

8.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

По доступным источникам найдено предприятие из сферы управления и эксплуатации недвижимости ОАО «Открытые инвестиции», акции которого обращаются на РТС (рисунок 33, с.53).

ОАО «Открытые инвестиции» действует с 2000 года в секторе жилой и офисной недвижимости Московского региона с повышенной доходностью, занимается торговой и производственной деятельностью и находится на этапе стабилизации.

Других аналогов найти не удалось. Поэтому для оценки 100% уставного капитала Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал» сравнительный подход не применялся.

8.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Для определения справедливой стоимости нужна статистика финансовой отчетности по правилам МСФО. Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется по Российским учетным правилам. Поэтому доходный подход применить нельзя.

8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Справедливая стоимости 100% участия в ЗАО «Компания «Русский капитал» рассчитана затратным подходом и составляет:

1 244 429 000 руб.,

справедливая стоимость одной акции составляет

1 447,01 руб.

РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала) по состоянию на 01 января 2016 г. округленно составляет:

1 244 429 000 рублей

(Один миллиард двести сорок четыре миллиона четыреста двадцать девять тысяч рублей)

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

1 447 рублей

(Одна тысяча четыреста сорок семь рублей)

РАЗДЕЛ 10. 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 действительны 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;
- 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»;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 января 2016 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В.Лигачев

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной



ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нормативные и законодательные акты, методическая литература

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998.
4. Стандартизация:
 - ФСО-1. Приказ Минэкономразвития России Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки от 20 мая 2015 года №207;
 - ФСО-2. Приказ Минэкономразвития России (Цель оценки и виды стоимости) от 20 июля 2007 года №255;
 - ФСО-3. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки Требования к отчету об оценке от 20 июля 2007 года №254;
 - ФСО-4. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Определение кадастровой стоимости от 22 октября 2010 года №508;
 - ФСО-5. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5) от 4 июля 2011 года №238;
 - ФСО-6. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков от 7 ноября 2011 года №628;
 - ФСО-7. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка недвижимости от 25 сентября 2014 года №611;
 - ФСО-8. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326 Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка бизнеса (ФСО№8);
 - ФСО-9. Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка для целей залога (ФСО № 9);
 - ФСО-10. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении ФСО Оценка стоимости машин и оборудования от 01 июня 2015 года №328.
5. Указание Банка России от 25.08.2015 №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». Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 №39234.
6. Министерство финансов Российской Федерации приказ от 18.07.2012 №106н «О введении в действие и прекращении действия документов международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации»
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности», (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 2 «Запасы», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 12 «Налоги на прибыль», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
14. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36, «Обесценение активов», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
15. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н
16. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 38 «Нематериальные активы», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.18.07.2012 №106н



17. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н

18. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н

19. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н

20. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н

21. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 19 «Вознаграждения работникам», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н

22. Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов. Приказ Минфина РФ от 28 августа 2014 г. №84н.

23. Выкупная цена земельного участка. Министерство экономического развития РФ. 25 октября 2010 г., <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/index>

24. Закон города Москвы о землепользовании в городе Москве от 19.12.2007 (в ред. Законов г. Москвы от 03.02.2010 №3, от 23.03.2011 №10, от 13.04.2011 №13), 27 июня 2012 г. Закон № 31 О внесении изменений в Закон города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве»

25. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы. Постановление Правительства Москвы от 21.11.2014 № 687-ПП

26. Отчет № 52/14 составлен 02.06.2014, земельные участки

27. Постановление Правительства Москвы от 21.11.2014 № 688-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве»

28. Отчет № 01-ГКООН-77-2014 составлен 04.06.2014 . Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

29. Международные стандарты оценки (МСО 2007). Перевод на русский язык Г.И.Микерин, И.Л.Артеменков, Н.В.Павлов, 2009 г.

30. Об итогах развития Российской Федерации в 2015 году

31. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов . Москва, 26.10.2015
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/>

32. Социально-экономическое положение в г.Москве в январе-декабре 2015 года

33. Итоги 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

34. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. декабрь 2015

35. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. декабрь 2015

36. Глобальный консенсус-прогноз рынка недвижимости Москвы «Консенсус-прогноз» на рынке коммерческой недвижимости: итоги 3 кв. 2015 года
http://rrg.ru/forecast/2015_q3

37. Обзоры рынка офисной недвижимости за 4 кв.2015 года на сайтах компаний



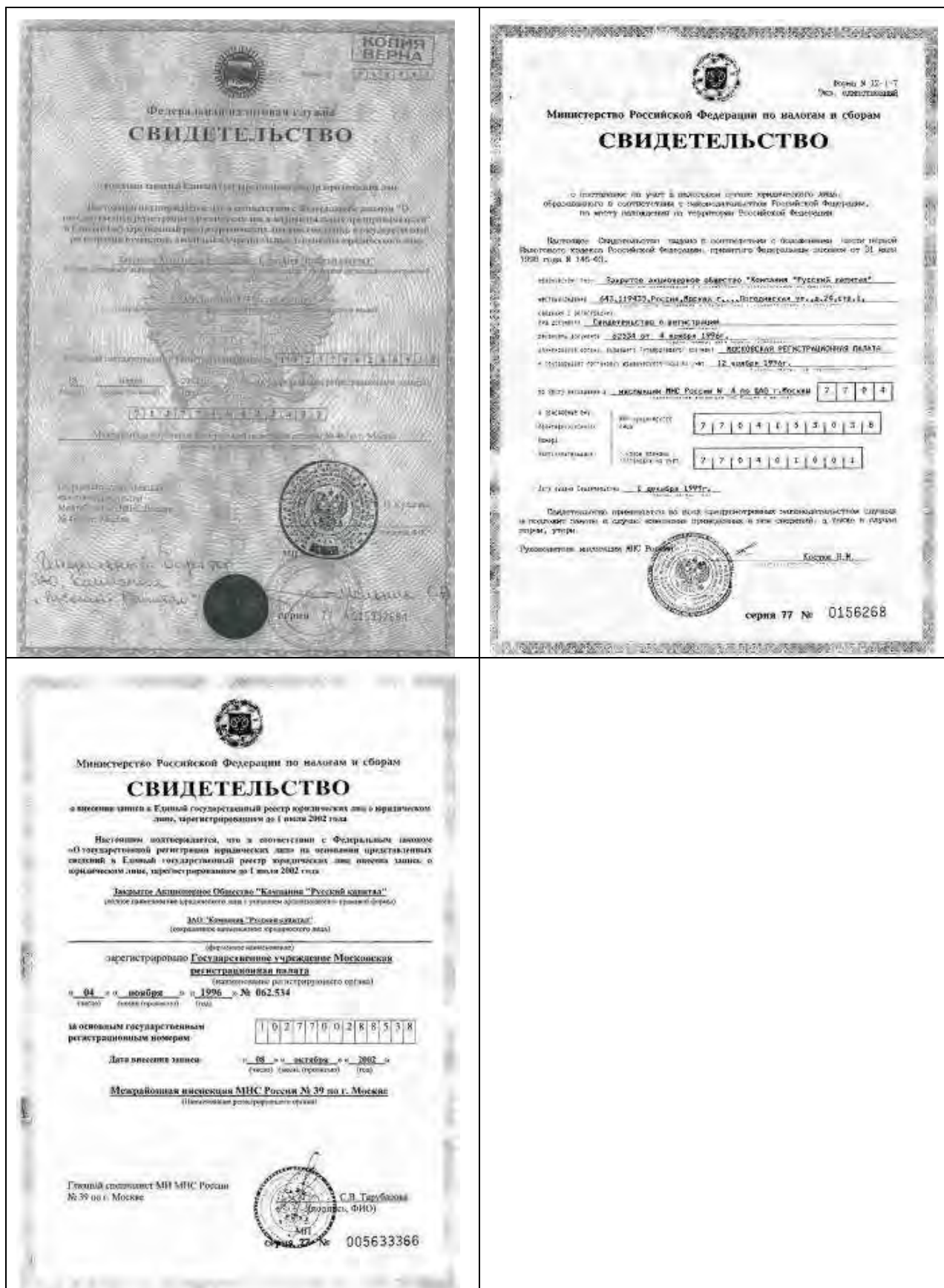
38. Справочник котировок для оценки стоимости земельных участков 2012 год, ООО «РусБизнесПрайсИнформ».

39. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, том 1, под руководством академика Лефера Л.А. Нижний Новгород 2014.

40. Сборник рыночных корректировок СРК – 2014. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО

Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (ООО НЦПО)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ





СДК "Гарант"

**ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТА/СЧЕТА ДЕПО № ДУД0015790
на 01.10.2015**

Наименование счета/счета ДЕПО: ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") (ЗПИФ акций "Спортинвест")

Тип счета/счета ДЕПО: Доверительный Управляющий

Эмитент: ЗАО "Компания "Русский Капитал"

Раздел счета/счета депозит: ДУД001579000 (ЗАО "УК Менеджмент-Центр" (Д.У.) (ЗПИФ акций "Спортинвест") ОСНОВНОЙ Место хранения: ООО «Регистратор «Гарант»

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации выпуска/ISIN-код/номер ПДУ	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ	Количество ЦБ к списанию
ЗАО "Компания "Русский Капитал"	для обыкновенных именных	1-01-17731-Н	1	100 руб.	860 000	0

Дата составления отчета: 29.10.2015

Дата выдачи отчета: 29.10.2015

Время выдачи отчета: 11:22

Исполнитель:

и.п.



Семинкина Е. В.
(И.О.)

Стр. 4 из 4

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

ИНН 50/0134603389, ОГРН 10250127. Амурской области Федеральная налоговая служба № 50/0134603389
Адрес места нахождения: 121109, г. Москва, Серпуховский переулок, д.4
Почтовый адрес: 421001, г. Москва, Космополитская набережная, д.5
ИНН 50/0134603389/0010000000, Телефон/факс: +7 (495) 121-37-12
E-mail: rga@regdata.ru

№: 000115-0500 от 18.11.2015

СПИСОК
зарегистрированных лиц
(сокращенная форма)
по состоянию на 01.10.2015 [24:00]

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"
ОГРН 1027700288838, выдан 08.10.2002, Межрайонная инспекция ФНС России № 39 по г. Москве
Свидетельство о государственной регистрации № 062-534/04.11.1996г. МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ
ПАЛАТА 1) 9435, г. Москва, ул. Поляновская, д. 24, стр. 1 (тел.: (495) 411-52-00 факс: (496) 413-63-61)

Краткая информация о ценных бумагах, выданных эмитентом

Описание ценной бумаги	Идентификатор ценной бумаги	Выпуск	Получат		Всего ценных бумаг
			шт.	руб.	
Акция обыкновенная именная	1-01-17731-Н		100		860 000
ИТОГО по обыкновенным					860 000
ИТОГО по привилегированным					
ИТОГО					860 000

*) – Показатели выкупа ЦБ не учитывают при расчете доли участия

№	Фамилия, имя, отчество или наименование организации	Идентификатор	Идентификатор	Идентификатор	Количество акций		
					Обыкновенные	Привилегированные	Всего акций
1	2	3	4	5	7	8	9
	Общество с ограниченной ответственностью "Сокращенная форма ЗАО компания "Гарант"	1-01-17731-Н	100 шт.	0 шт.	860 000	0	860 000
	ИТОГО по списку (с учетом П)				860 000		860 000

Примечания:

1. Видов учета:
 01 – балансовый
 02 – номинальный директор
 03 – номинальный акционер
 04 – номинальный держатель
 05 – номинальный держатель
 06 – номинальный держатель
 07 – номинальный держатель
 08 – номинальный держатель
 09 – номинальный держатель
 10 – номинальный держатель
 11 – номинальный держатель
 12 – номинальный держатель
 13 – номинальный держатель
 14 – номинальный держатель
 15 – номинальный держатель
 16 – номинальный держатель
 17 – номинальный держатель
 18 – номинальный держатель
 19 – номинальный держатель
 20 – номинальный держатель

2. Типы лиц:
 ЮЛ – юридическое лицо
 ФЛ – физическое лицо
 ОС – счет акций собственности

Список лиц, владеющих акциями, не зарегистрированными в Едином государственном реестре юридических лиц

№: 000115-0500

Уполномоченное лицо регистратора: Подпись: М.П.  Уланов А.А.

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг № 10-000-1-00349, дата выдачи 04.08.2014, безотзывная
 Орган, выдатель лицензии: Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2015 г.		форма по ОКУД Дата (месяц, месяц, год)	Коды		
			31	12	2015
Организация:	Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	по ОКПО	45091394		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704153038		
Вид экономической деятельности:	Сдача имущества в аренду	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	по ОКФС / ОКФС	67	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес):	119435, Москва г, Погодинская ул, дом № 24, корпус 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	132 604	138 327	138 126
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	169	145	197
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	132 773	138 473	138 323
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	248	266	290
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	754	1 488	1 512
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 009	13 602	3 298
	Прочие оборотные активы	1260	16	19	16
	Итого по разделу II	1200	23 028	15 245	6 108
	БАЛАНС	1600	155 802	150 718	143 429

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (изданный 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	20 317	16 133	7 759
	Итого по разделу III	1300	151 337	147 153	138 809
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	17	16
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17	17	16
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	4 265	3 545	4 802
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	163	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 428	3 545	4 602
	БАЛАНС	1700	155 822	150 718	143 429

Руководитель
Михаил Олег Барановский
12 декабря 2015 г.



Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2015 г.		Форма по ОКУД		Коды		
		Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
Организация Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"		по ОКПО		45091394		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		7704153038		
Вид экономической деятельности Сдача имущества в аренду		по ОКВЭД		70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Закрытое акционерное общество		по ОКФС / ОКФС		67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	41 493	43 415
б	Себестоимость продаж	2120	(29 331)	(30 918)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 162	12 497
	Коммерческие расходы	2210	-	-
б	Управленческие расходы	2220	(6 350)	(4 761)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 812	7 736
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 882	812
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	18
	Прочие расходы	2350	(3 390)	(67)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 304	8 499
	Текущий налог на прибыль	2410	(163)	(106)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	742	1 545
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	44	(52)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 185	8 344

Руководитель:  Мельник Олег Валерьевич
12 февраля 2015 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2015 г.		Форма по ОКУД		Коды		
		Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
Организация Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"		по ОКПО		45091394		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		7704153038		
Вид экономической деятельности Сдача имущества в аренду		по ОКВЭД		70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Закрытое акционерное общество		по ОКФС / ОКФС		67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Несоразделенный прибыль (убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3100	86 000	-	45 020	-	7 789	138 809
За 2014 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	8 344	8 344
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	8 344	8 344
пересчет имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
пересчет имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Форма 0710020 с.3

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	86 000	-	45 020	-	16 133	147 153
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 184	4 184
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 184	4 184
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	86 000	-	45 020	-	20 317	151 337

Форма 0710022 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменение капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	151 337	147 153	138 609

Руководитель
Михаил Олег Ветровский
12 февраля 2015 г.



Отчет о движении денежных средств за Январь - Декабрь 2015 г.		Формы по ОКВЭД 2015 (полн., месяц, год)	Годы		
			2014	2013	2012
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	по ОКПО	46081384		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704163038		
Вид организационной деятельности	Сдача имущества в аренду	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	по ОКФС / ОКФЭ	67	15	
Закрытое акционерное общество		по ОКЕИ	384		
Единица измерения	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	39 528	44 108
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	38 580	44 088
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от продажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	948	19
Платежи - всего	4120	(32 922)	(34 616)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(22 615)	(21 797)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 434)	(2 505)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налогов на прибыль организаций	4124	(1 261)	(1 140)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(6 608)	(9 177)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	6 606	9 499
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 902	783
в том числе:			
от продажи внесоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 883	783
	4215	-	-
прочие поступления	4219	19	-
Платежи - всего	4220	-	(56)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внесоборотных активов	4221	-	(56)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставлению займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, исключаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 902	727

Форма 021004-02

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310		
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выкупа акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
	4315		
прочие поступления	4318		
	4320		
Платежи - всего			
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		
	4324		
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300		
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	8 508	10 214
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	13 502	3 288
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	22 010	13 502
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4480		

Руководитель: Мильник Олег Викторович
(подпись) (инициалы) (полное наименование)

12 февраля 2016 г.

Ведомость амортизации ОС за 2015 г. в рублях

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Сумма накопленной амортизации	Остаточная стоимость	Норма амортизации	Срок амортизации (мес.)
		Здания		112 608 930,60	25 593 602,62	87 015 327,98		
1	10505010	Холодильная машина (чиллер)	27.11.2007	3 687 046,61	3 643 669,68	43 376,93	1,18	85,00
2	10505011	Секция охлаждения приточного воздуха №1	27.11.2007	531 939,61	525 681,24	6 258,37	1,18	85,00
3	10505012	Секция охлаждения приточного воздуха №2	21.12.2008	531 939,62	525 681,24	6 258,38	1,18	85,00
4	10110001	Производственное здание, стр.1	27.11.2007	74 792 208,21	13 418 798,09	61 373 410,12	0,10	1 004,00
5	10110002	Производственное здание, стр.2	27.11.2007	27 704 563,10	4 238 987,34	23 465 575,76	0,09	1 056,00
6	11104001	Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации "MAXIMA"	31.01.2012	221 530,00	221 530,00		25,00	4,00
7	11205020	Воздуховоды системы подпора воздуха	31.01.2012	234 364,34	191 752,89	42 611,45	0,76	132,00
8	11205019	Воздуховоды системы дымоудаления	31.01.2012	173 969,60	142 338,62	31 630,98	0,76	132,00
9	11305001	ВОЛС (волоконно-оптическая линия связи)	21.12.2008	3 064 140,07	1 125 379,74	1 938 760,33	0,33	300,00
10	11708001	Дверь металлическая модель "Престиж" разм. 1600X2530 двусторчатая(доставка ,изготовление,монтаж)	01.07.2006	145 720,00	58 962,31	86 757,69	0,40	251,00
11	10303001	Контроллер Logic unit rsk (для ремонта САУ инж.с-ми здания "Sauter"	27.11.2007	69 464,70	69 464,70		2,70	37,00
12	10604001	Насос WILO	21.12.2008	31 987,15	31 987,15		2,08	48,00
13	10604002	Насос WILO	21.12.2008	31 987,15	31 987,15		2,08	48,00
14	10504032	Насос системы вентиляции DBA VA35/180(1050432-10504033)	27.11.2007	39 980,22	39 980,22		4,17	24,00
15	10305345	Пароувлажнитель ARMSTRONG	27.11.2007	36 295,24	36 295,24		2,78	36,00



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Сумма накопленной амортизации	Остаточная стоимость	Норма амортизации	Срок амортизации (мес.)
		EHU 600 HUMIDIFIER 3 шт. инв.№(10305345-10305347)						
16	11303172	Система электроснабжения и СКС	21.12.2008	48 895,04	48 895,04		2,38	42,00
17	10605199	Трубопровод ДУ 2	21.12.2008	67 200,77	60 481,06	6 719,71	0,83	120,00
18	10605196	Трубопровод ДУ 2 1/2	21.12.2008	48 699,31	43 829,63	4 869,68	0,83	120,00
19	10605197	Трубопровод ДУ 3/4	21.12.2008	13 253,94	11 928,60	1 325,34	0,83	120,00
20	10505008	Трубопровод от чиллера до системы фанкойлов, труба ДУ-125	27.11.2007	29 026,72	29 026,72		1,67	60,00
21	10305349	Элеваторный узел стр.2	27.11.2007	21 665,00	21 665,00		2,78	36,00
22	10105003	Будка охраны 1,5*1,5 с доставкой	27.11.2007	64 406,78	64 406,78		1,11	90,00
23	11702002	Система централизован. управления и диспетчеризац.инж. систем "Provi" фирмы Sauter	01.07.2006	312 301,79	312 301,79		3,85	26,00
24	10303009	Контроллер RSE-430 4 шт.инв.№(10303009-10303012)	27.11.2007	45 574,87	45 574,87		8,33	12,00
25	10505013	Секция охлаждения приточного воздуха №3	21.12.2008	330 385,38	326 498,76	3 886,62	1,18	85,00
26	10505014	Секция охлаждения приточного воздуха №4	21.12.2008	330 385,38	326 498,76	3 886,62	1,18	85,00
		Сооружения		23 537,88	23 537,88			
27	21810006	Гаражные ворота "ENDRESS" (Стр.) 2 шт.Инв.№ (21810006-21810007)	01.07.2006	23 537,88	23 537,88		1,67	60,00
		Машины и оборудование (кроме офисного)		16 465 656,30	11 949 578,70	4 516 077,60		
28	32102001	Коммутатор HP ProCurve 5412zl ТИП1 (1)	01.07.2006	616 569,43	616 569,43		4,00	25,00
29	32102002	Коммутатор HP ProCurve 5412zl ТИП1 (2)	01.07.2006	616 569,41	616 569,41		4,00	25,00
30	10804001	Система газового пожаротушения	31.01.2012	342 837,80	260 598,13	82 239,67	1,33	75,00
31	32804004	Шлагбаум	10.12.2010	54 600,83	53 706,00	894,83	1,64	61,00
32	11408001	Система кабельного обогрева кровли здания стр.1	01.07.2006	1 214 834,31	231 877,26	982 957,05	0,41	241,00
33	11405002	Электроштиты этажные распределительные	01.07.2006	931 708,04	456 579,58	475 128,46	1,30	77,00
34	11302173	СКС (Структурированная кабельная система)	21.12.2008	429 275,58	429 275,58		2,78	36,00
35	11302174	Система мониторинга	21.12.2008	249 686,28	249 686,28		2,78	36,00
36	11304000	АТС учрежденческая HICOM 300 E	21.12.2008	1 096 702,60	1 051 433,21	45 269,39	0,96	104,00
37	11310001	Ворота распашные с электроприводом ФААК 2 шт(11310001-11310002)	21.12.2008	181 750,37	77 892,84	103 857,53	0,40	252,00
38	439	Кондиционер LG-CS/CU C18 BKR	28.03.2012	30 593,00	30 593,00		0,83	120,00
39	500	Система кондиционирования RK25JV1NB	28.03.2012	18 644,07	18 644,07		2,70	37,00
40	32804001	Система контроля и управления доступом	01.07.2006	2 558 098,67	2 558 098,67		3,13	32,00
41	32804002	Система телевизионного наблюдения	01.07.2006	2 231 717,89	2 231 717,89		2,00	50,00
42	236	Телефонная станция DECT	01.07.2006	3 043 417,57	1 156 261,83	1 887 155,74	0,29	341,00
43	753	Тревожная сигнализация	28.03.2012	13 072,35	13 072,35		1,39	72,00
44	43	Кондиционер Toshiba RAV162AH	28.03.2012	26 855,60	26 855,60		0,93	108,00
45	1141	Мармит 2-х блюд с полкой МЭВ-10/7Н ДАНА	01.07.2006	31 521,90	31 521,90		1,18	85,00
46	10705001	Система поддержания микроклимата (фанкойлы)	16.03.2009	720 272,33	686 376,99	33 895,34	1,18	85,00
47	10704002	Система фанкойлов	21.12.2008	464 713,35	260 018,10	204 695,25	1,19	84,00



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Сумма накопленной амортизации	Остаточная стоимость	Норма амортизации	Срок амортизации (мес.)
48	11305002	ВОЛС (волоконно-оптическая линия связи) на 28 волокон	21.12.2008	1 200 520,02	510 220,83	690 299,19	0,83	120,00
49	11204044	Сплит-система Mitsubishi Heavy FDC125VS/FDEN125V	31.01.2012	169 010,27	164 315,20	4 695,07	1,39	72,00
50	11204045	Сплит-система Mitsubishi Heavy FDC125VS/FDEN125V	31.01.2012	169 010,26	164 315,20	4 695,06	1,39	72,00
51	11204046	Модуль согласования работы "Сплит-систем Mitsubishi"	31.01.2012	10 623,52	10 328,50	295,02	1,39	72,00
52	11204047	Кондиционер SIAT SA-24CHSE	31.01.2012	43 050,85	43 050,85		1,64	61,00
		Производственный и хозяйственный инвентарь		251 637,79	251 637,79			
53	1123	Машина посудомоечная Comenda LB 200	31.01.2012	23 995,73	23 995,73		1,67	60,00
54	1125	Овощерезка Robot Coupe CL25	31.01.2012	25 664,49	25 664,49		2,78	36,00
55	1124	Печь СВЧ Minneapolis WP900new	31.01.2012	10 530,50	10 530,50		2,78	36,00
56	1140	Плита электрическая ЭП-4ЖШ (нов.исп.), ЧТТ RUS	01.07.2006	23 025,42	23 025,42		1,19	84,00
57	1132	Соковыжималка Vema SP 2072/LM	21.12.2008	12 898,09	12 898,09		2,78	36,00
58	1128	Стеллаж-шпилька CTC-228/100	31.01.2012	10 093,22	10 093,22		1,67	60,00
59	1129	Стеллаж-шпилька CTC-228/100	05.07.2006	10 093,22	10 093,22		1,67	60,00
60	1130	Стеллаж-шпилька CTC-228/100	21.12.2008	10 093,22	10 093,22		1,67	60,00
61	1120	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	31.01.2012	14 096,05	14 096,05		1,67	60,00
62	1121	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	31.01.2012	14 096,05	14 096,05		1,67	60,00
63	1135	Шкаф низкотемпературный ШН-0,7 POLAIR	27.07.2006	25 164,41	25 164,41		1,67	60,00
64	1116	Шкаф холодильный POLAIR ШХ-0,7	31.01.2012	21 118,64	21 118,64		1,67	60,00
65	239	Аквариумный комплекс	01.07.2006	50 768,75	50 768,75		0,76	132,00
		Земельные участки		40 987 723,11		40 987 723,11		
66	10000004	Земельный участок площадью 3913кв.м ул.Погодинская вл.24 стр.1	12.12.2011	37 281 062,56		37 281 062,56	1,67	60,00
67	10000003	Земельный участок ул.Погодинская вл.24 стр.2	28.10.2009	3 706 660,55		3 706 660,55	1,67	0,00
		Другие виды основных средств		961 188,49	876 038,42	85 150,07		
68	32804003	Система охранно-тревожной сигнализации	01.07.2006	666 812,46	666 812,46		1,39	72,00
69	11206002	Установка умягчения воды GRUNBECK GENO-mat duo WF150	31.01.2012	294 376,03	209 225,96	85 150,07	0,83	121,00
		Итого		171 298 674,17	38 694 395,41	132 604 278,76		

по состоянию на 01.01.2016 г.

Строка 1260 бухгалтерского баланса - Прочие оборотные активы

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Програмное обеспечение			16 489,75
РБП на оплату труда			0,00
Итого по строке 1260 баланса:			16 489,75



Структура выручки, себестоимости, коммерческих и управленчески расходов за 2015 год

Строка 2110 Отчета о ФР - Выручка от реализации		
Структура выручки по видам деятельности (по статьям доходов)	Сумма на дату оценки, руб.	Структура%
Аренда помещений	41 492 895,74	100,0%
Итого по строке 2110:	41 492 895,74	100,00%
Строка 2120 Отчета о ФР - Себестоимость проданной продукции		
Структура себестоимости по видам деятельности (по статьям расходов)	Сумма на дату оценки, руб.	
*Страхование лифтов	5 041,10	0,02%
Амортизация ОС (ТВ)	2 719 406,89	9,27%
Земельный налог	5 029 189,00	17,15%
Коммунальные услуги	4 507 677,71	15,37%
Ремонт основных средств	21 084,75	0,07%
МАТЕРИАЛЫ	66 713,48	0,23%
Налог на имущество	1 505 147,00	5,13%
ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОГО ОБОРУДОВАНИЯ	100 677,96	0,34%
Охрана имущества	4 314 305,04	14,71%
Ремонтно строительные работы	347 565,00	1,18%
Страхование имущества	109 283,68	0,37%
ТЕХ.ОБСЛУЖИВАНИЕ ВОЛС	841 740,08	2,87%
Услуги связи	529 518,94	1,81%
Эксплуатационные услуги	9 233 873,15	31,48%
Итого по строке 2120:	29 331 223,78	100,00%
Строка 2210 Отчета о ФР - Коммерческие расходы		
Структура коммерческих расходов	Сумма, руб.	
	0,00	
Итого по строке 2210:	0,00	
Строка 2220 Отчета о ФР - Управленческие расходы		
Структура управленческих расходов	Сумма на дату оценки, руб.	
*ОБСЛУЖИВАНИЕ АКВАРИУМНОГО КОМПЛЕКСА	180 000,00	2,83%
Административно-хозяйственная деятельность	120 000,00	1,89%
Амортизация ОС (ТВ)	3 578,23	0,06%
Аудиторские услуги	148 305,08	2,34%
Госпошлины и прочие сборы	200,00	0,00%
Обучение персонала	4 000,00	0,06%
Информационно-консультативные услуги	1 500,00	0,02%
МАТЕРИАЛЫ	5 988,00	0,09%
Медицинское страхование	64 168,32	1,01%
Нотариальные расходы	0,00	0,00%
Программные продукты	19 768,40	0,31%
Прочие отчисления от з/п	637 364,80	10,04%
Расходы на оплату труда	2 913 361,98	45,88%
Услуги по публикации сообщений	604,20	0,01%



Услуги связи	351 300,44	5,53%
Другие расходы	1 839 768,94	28,97%
Возмещение депозитария	60 500,00	0,95%
Итого по строке 2220:	6 350 408,39	100,00%



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

№ 7.1. Проходной лист № 28
Итого: 860 000 штук

И. Юриды: [подпись]

Таблица 1. Проверка качества

№ документа: 102750492308, дата: 10.07.2007 г. Вид документа: акт ревизии

Проект: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Фирма: [подпись]

Число копий: 4

Уборка: [подпись]

Объем: 860 000 шт.

Объем данных по документам: [подпись]

Объем информации: [подпись]

Объем информации в объеме информации: [подпись]

Д. Проверка качества

№ п/п	Жизнь в течение регистрации	Балансовые				Процедурные								
		инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация			
1	Ввод	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Ввод													
3	Ввод													
4	Ввод													
5	Ввод													

Таблица 2. Проверка качества по документам (без объектов, и картриджей, etc.)

№ п/п	Жизнь в течение регистрации	Балансовые				Процедурные						
		инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация	инвентаризация		
1	Ввод	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2	Ввод											
3	Ввод											
4	Ввод											
5	Ввод											
6	Ввод											
7	Ввод											

Территориальное бюро технической инвентаризации
г. Москва

IV. Показание ликвидационной и дисконтированной стоимости пакета акций в рублях и процентах

№ инв. счета	Средства в инв. счете	№ обращения	№ расчета	Сумма в руб.	Сумма в % от инв. счета	Показатели ликвидационной и дисконтированной стоимости												
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Результаты расчетов:

Ликвидационная стоимость пакета акций: 0 руб. 00 коп.

Дисконтированная стоимость пакета акций: 0 руб. 00 коп.

III. Потребности в ликвидационной стоимости пакета акций

№ инв. счета	Наименование ликвидационной потребности	Единица измерения	Кол-во	Цены	Потребность в ликвидационной стоимости													
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	Мультиязычные																	
2	Службы	чел. шт.																
3	Службы	чел. шт.																
4	Параметры связи	чел. шт.																
5	« исторический	чел. шт.																
6	взвешивание	чел. шт.																
7	мониторинг	чел. шт.																
8	гидрометеорология	чел. шт.																
9	составление	чел. шт.																
10	судоводство	чел. шт.																
11	математика	чел. шт.																
12	картография	чел. шт.																
13	информационные ресурсы	чел. шт.																
14	информационные ресурсы	чел. шт.																
15	услуги	чел. шт.																
16	информационные ресурсы	чел. шт.																
17	информационные ресурсы	чел. шт.																
18	информационные ресурсы	чел. шт.																
19	информационные ресурсы	чел. шт.																

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХВИЧЕВСКОЙ ИНЖЕНЕРИИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Иванов Иван Иванович
Инициалы заказчика
Петров Петр Петрович
Инициалы оценщика

Класс: М
Наименование: М
Шифр фонда: М
Шаг: М
Гранулярность: М

1. Общие сведения

Наименование: *ЗАО «Русский капитал»*
Адрес: *125080, г. Москва, Пречатская ул., д. 3*
Целевое назначение: *объект оценки*
Техническое описание: *акции*
Классификация: *акции*
Бремя залога, ипотеки: *нет*
Материальная форма: *электронная запись*
Форма: *электронная запись*
Целевое назначение: *акции*
Уборочные платежи и/или дивиденды: *нет*
Объем: *860 000*
Общая площадь (в кв. м, в т.ч. общей площадью, без учета балконов и лоджий): *0*
в. Земельный участок: *нет*
Общая площадь: *0*
Общая площадь, отнесенная к объекту инвентаризации: *0*

А. Реестр обыкновенных акций компании

№ п/п	Класс (категория) акций	Количество				Технические сведения							
		акции	акции	акции	акции	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия
1	1												

В. Реестр акций компании (без объектов и акционеров, с/л)

№ п/п	Классификация	Число акций	Общая площадь	Формат	Технические сведения						
					идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия	
1	1										

1. Проверка наличия акций класса *М* № *М*

№ п/п	Классификация акций	Общая				Технические сведения							
		акции	акции	акции	акции	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия	идентификационный номер	серия
1	1												

Место: *ЗАО «Русский капитал»*

Итого: *860 000* *2220*

№ п/п	Классификация акций	Серия	Общая	Технические сведения			
				акции	акции	акции	акции
1	1	1					



14. Оценка имущества Компании и определение рыночной стоимости

Уникальный идентификатор отчета: 2 Серия и номер документа: 200 Страница №: 24
 Код страны и региона: 780404 Серия и номер выданы лицензии: 200 Таблица №: 200

I. Состояние дел и оценка стоимости (млн руб.)		II. Описание имущества Компании и определение рыночной стоимости					
Состояние дел	Оценка	Идентификация имущества	Описание имущества (наименование, категория, класс, марка)	Количество (штук)	Оценочная стоимость (млн руб.)	Увеличение/уменьшение стоимости имущества	Риски и условия
Активы		1	Бухгалтерские		5	5	
Пассивы		2	И. Ипотечные и ипотечные нецелевые ссуды	Ипотечные ссуды	26	26	
		3	Б. Товары	Товары	3	8	
		4	Касса	Касса	11	11	
		5	Товары	Товары	7	5	
		6	Имущество	Имущество	10	10	
		7	Имущество	Имущество	6	6	
		8	Имущество	Имущество	15	15	
		9	Имущество	Имущество	5	5	

Итого: 100



VII. Итоговые значения рыночной и действительной стоимости выданных акций в рублях

№ п/п	Параметры акций в строках	Действительная стоимость						Рыночная стоимость в руб./акция											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Акция	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Итого:																	

Работу выполнил: **И.И.И.** Дата: **20.06.2017**

Проверка бригадой: (подпись) _____

Начальник бюро: (подпись) _____

III. Перечень и наименование ремонта строений №

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Кол-во	Единица измерения	Площадь в кв.м.															
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Стены	кв. м																		
2	Полы	кв. м																		
3	Перегородки	кв. м																		
4	Двери	шт.																		
5	Окна	шт.																		
6	Потолки	кв. м																		
7	Крыша	кв. м																		
8	Водосточные системы	шт.																		
9	Санитарно-технические работы	шт.																		
10	Электрические работы	шт.																		
11	Санитарно-технические работы	шт.																		
12	Кровля	кв. м																		
13	Водосточные системы	шт.																		
14	Внутренние отделочные работы	кв. м																		
15	Внешние отделочные работы	кв. м																		
16	Санитарно-технические работы	шт.																		
17	Электрические работы	шт.																		
18	Санитарно-технические работы	шт.																		
19	Итого																			

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы





«Свидетельство о государственной регистрации права» № 77:01:008006:11

Управление Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии по Москве

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (кадастровый паспорт земельного участка)

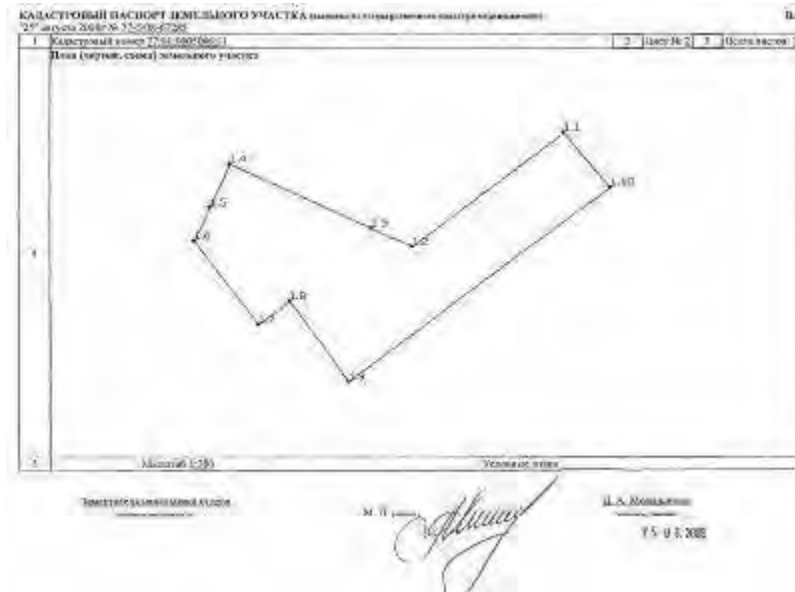
1	Кадастровый номер 77:01:008006:11	2	Лист № 1	3	Листов в кадастре 1
4	Общие сведения				
4.1	Предметные координаты				
5	Дата вступления в силу кадастрового номера и государственной кадастровой оценки: 01.01.2007				
7	Местонахождение участка: территория под охраной, расположенная на территории участка. Предельный срок охранный: г. Москва, д. Погодинский, кв. 24, стр. 2				
8	Категория земель:				
8.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов, занятые транспортом, для размещения объектов, предназначенных для обеспечения коммунальной деятельности, жилищно-коммунального хозяйства и других целей	Земли населенных пунктов, занятые объектами культурного наследия	Земли населенных пунктов, занятые объектами культурного наследия
8.2	Земли населенных пунктов, занятые объектами культурного наследия				
9	Разрешенное использование: размещение административного здания				
10	Общая площадь (площадь здания) земельного участка, кв. м:				
11	Площадь: 170 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8146354,1	13	Условная кадастровая стоимость (руб./кв. м): 47919,72
14	Система координат: СК «Кадастровый координатный»				
15	Сведения о правах:				
16	Условные обозначения: К.З. кадастровый номер 77:01:008006:11, район Погодинский, кадастровый номер 77:01:008006:11				
17					
18	Сведения о государственной регистрации права на образованный земельный участок:				
18.1	№ 1.1. Номер образованного участка				
18.2	№ 1.2. Номер участка, преобразованного в (из) земельный участок				
18.3	№ 1.3. Номер участка, образованного с отщипом кадастрового участка				

Земельный кадастровый паспорт

М. П. _____

И. А. Мухоморова

15.08.2009



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25 августа 2009 г. № 75-08/07285

1 Кадастровый номер 75-08/0070601

2 [Лист № 2] 3 [Всего листов 2]

Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Условно-графическое обозначение	Площадь (кв. м)	Характеристики	Площади, в пользу которых установлены обременения
1	1	2	4	5
1		8600	Архив (в том числе срубленный)	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"

М. П. [подпись]

И. С. Михалкина

25.08.2009



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Таблица 37 Баланс

Баланс (Форма 1)						
Статья баланса	Код	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
АКТИВ						
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	143 674,0	142 189,0	138 126,0	135 327,0	132 604,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	153,0	481,0	197,0	145,0	189,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	143 827,0	142 670,0	138 323,0	135 472,0	132 793,0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	1210	861,0	296,0	290,0	266,0	248,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	27 765,0	2 977,0	1 512,0	1 458,0	754,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 014 606,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 045,0	11 795,0	3 288,0	13 502,0	22 009,0
Прочие оборотные активы	1260	148,0	117,0	16,0	19,0	16,0
Итого по разделу II	1200	1 044 425,0	15 185,0	5 106,0	15 245,0	23 027,0
БАЛАНС	1600	1 188 252,0	157 855,0	143 429,0	150 717,0	155 820,0
ПАССИВ						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 000,0	86 000,0	86 000,0	86 000,0	86 000,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	45 020,0	45 020,0	45 020,0	45 020,0	45 020,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(13 278,0)	(7 436,0)	7 789,0	16 133,0	20 317,0
Итого по разделу III	1300	117 742,0	123 584,0	138 809,0	147 153,0	151 337,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	351,0	21,0	18,0	17,0	17,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	351,0	21,0	18,0	17,0	17,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1510	1 044 600,0	30 000,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	2 619,0	3 354,0	4 602,0	3 548,0	4 285,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	0,0	0,0	0,0	0,0	183,0
Прочие обязательства	1550	22 940,0	895,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	1 070 159,0	34 249,0	4 602,0	3 548,0	4 468,0
БАЛАНС	1700	1 188 252,0	157 854,0	143 429,0	150 718,0	155 822,0

Таблица 38 Отчет о прибылях и убытках

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)						
Наименование показателя	Код строки	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	40 095,0	43 345,0	54 482,0	43 415,0	41 493,0
Себестоимость продаж	2120	(21 361,0)	(33 143,0)	(32 316,0)	(30 918,0)	(29 331,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	18 734,0	10 202,0	22 166,0	12 497,0	12 162,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(14 390,0)	(4 205,0)	(4 390,0)	(4 761,0)	(6 350,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 344,0	5 997,0	17 776,0	7 736,0	5 812,0
Прочие доходы и расходы						
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	91 495,0	83 868,0	527,0	812,0	1 882,0
Проценты к уплате	2330	(90 707,0)	(84 668,0)	(1 080,0)	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	203,0	321,0	0,0	18,0	0,0
Прочие расходы	2350	(2 364,0)	(334,0)	(111,0)	(67,0)	(3 390,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 971,0	5 184,0	17 112,0	8 499,0	4 304,0
Текущий налог на прибыль	2410	0,0	0,0	(1 606,0)	(105,0)	(163,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0,0	1 351,0	(1 535,0)	(1 545,0)	742,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(175,0)	(13,0)	3,0	2,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(366,0)	327,0	(284,0)	(52,0)	44,0
Прочее	2460	14,0	343,0	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	2 444,0	5 841,0	15 225,0	8 344,0	4 185,0
Справочно						
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	2 444,0	5 841,0	15 225,0	8 344,0	4 185,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Структура баланса

Чистый оборотный капитал на 31.12.2015 г. равен 18 742 тыс.руб. (рисунок 35, с.90).

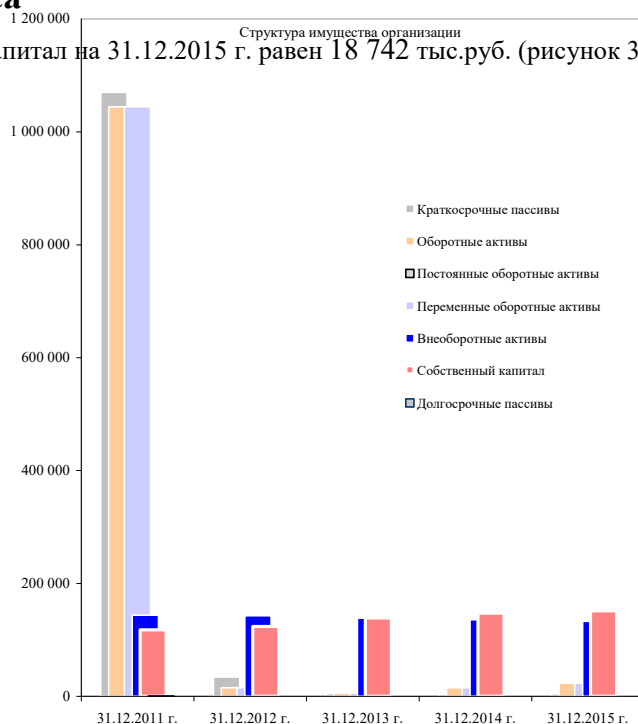


Рисунок 35. Динамика структуры имущества

Предприятие наделено чистым оборотным капиталом и стабильно.

Структура балансового актива и пассива

По сравнению с 31.12.2011 активы и балансовая валюта снизились на 86,9% и составили 155 820 тыс.руб. (таблица 39, таблица 40, с.91).

Таблица 39 Динамика структуры баланса

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)						
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
АКТИВ						
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	12,1%	90,1%	96,3%	89,8%	85,1%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,0%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	12,1%	90,4%	96,4%	89,9%	85,2%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	1210	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	2,3%	1,9%	1,1%	1,0%	0,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	85,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0,1%	7,5%	2,3%	9,0%	14,1%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	87,9%	9,6%	3,6%	10,1%	14,8%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ПАССИВ						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	7,2%	54,5%	60,0%	57,1%	55,2%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	3,8%	28,5%	31,4%	29,9%	28,9%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-1,1%	-4,7%	5,4%	10,7%	13,0%
Итого по разделу III	1300	9,9%	78,3%	96,8%	97,6%	97,1%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1510	87,9%	19,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	0,2%	2,1%	3,2%	2,4%	2,7%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Прочие обязательства	1550	1,9%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	90,1%	21,7%	3,2%	2,4%	2,9%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2011 г. составляла 143 827 тыс.руб., снизились на 11 034 тыс.руб., с темпом 7,7% и на 31.12.2015 г. их величина составляла 132 793 тыс.руб., 85,2% от общей структуры имущества (таблица 40, с.91).

Таблица 40 Изменения в балансе

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала		Изменения		
	31.12.2011 г.	31.12.2015 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	143 674,0	132 604,0	-11 070,0	-7,7%	73,0%
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	153,0	189,0	36,0	23,5%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	143 827,0	132 793,0	-11 034,0	-7,7%	73,1%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	861,0	248,0	-613,0	-71,2%	0,1%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	27 765,0	754,0	-27 011,0	-97,3%	-1,9%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1 014 606,0	0,0	-1 014 606,0	-100,0%	-85,4%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 045,0	22 009,0	20 964,0	2 006,1%	14,0%
Прочие оборотные активы	148,0	16,0	-132,0	-89,2%	-0,0%
Итого по разделу II	1 044 425,0	23 027,0	-1 021 398,0	-97,8%	-73,1%
БАЛАНС	1 188 252,0	155 820,0	-1 032 432,0	-86,9%	0,0%

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	0,0%	48,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	45 020,0	45 020,0	0,0	0,0%	25,1%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-13 278,0	20 317,0	33 595,0	253,0%	14,2%
Итого по разделу III	117 742,0	151 337,0	33 595,0	28,5%	87,2%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	351,0	17,0	-334,0	-95,2%	-0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	351,0	17,0	-334,0	-95,2%	-0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1 044 600,0	0,0	-1 044 600,0	-100,0%	-87,9%
Кредиторская задолженность	2 619,0	4 285,0	1 666,0	63,6%	2,5%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	0,0	183,0	183,0	0,0%	0,1%
Прочие обязательства	22 940,0	0,0	-22 940,0	-100,0%	-1,9%
Итого по разделу V	1 070 159,0	4 468,0	-1 065 691,0	-99,6%	-87,2%
БАЛАНС	1 188 252,0	155 822,0	-1 032 430,0	-86,9%	0,0%

Дебиторские долги за анализируемый снизились на 27 011 тыс.руб., что является положительной тенденцией улучшения с оплатой услуг предприятия и прогрессировании стратегии и тактики продаж (рисунок 36, с.92).

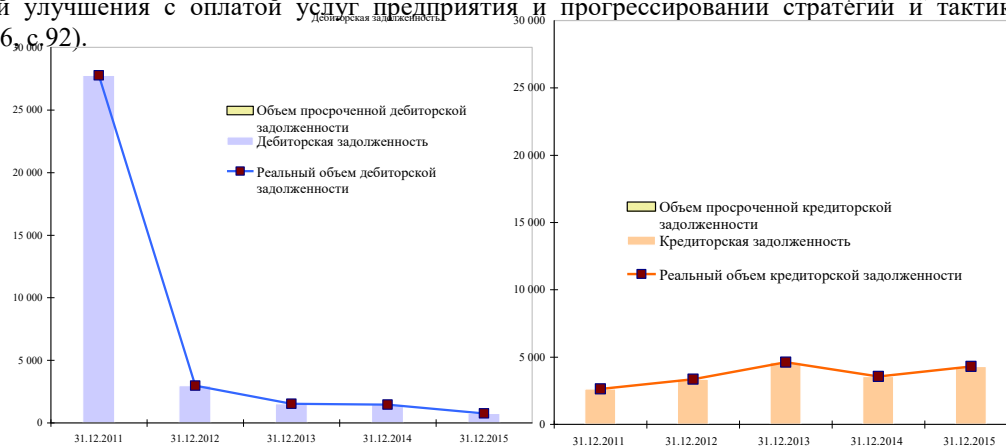


Рисунок 36. Динамика дебиторской и кредиторской задолженности

Балансово-валютный динамизм предприятия отрицателен.

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс объединяет однородные статьи для наглядности (таблица 41).

Таблица 41 Агрегированный баланс

Агрегированный баланс - Изменения	31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	в абс. выражении	Изменения
АКТИВ				
Внеоборотные активы	143 827,0	132 793,0	-11 034,0	-7,7%
Оборотные активы	1 044 425,0	23 027,0	-1 021 398,0	-97,8%
Запасы и затраты	861,0	248,0	-613,0	-71,2%
Краткосрочная дебиторская задолженность	27 765,0	754,0	-27 011,0	-97,3%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 015 651,0	22 009,0	-993 642,0	-97,8%
Прочие оборотные активы	148,0	16,0	-132,0	-89,2%
Баланс	1 188 252,0	155 820,0	-1 032 432,0	-86,9%
ПАССИВ				
Собственный капитал	117 742,0	151 520,0	33 778,0	28,7%
Долгосрочные пассивы	351,0	17,0	-334,0	-95,2%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	351,0	17,0	-334,0	-95,2%
Краткосрочные пассивы	1 070 159,0	4 285,0	-1 065 874,0	-99,6%
Займы и кредиты	1 044 600,0	0,0	-1 044 600,0	-100,0%
Кредиторская задолженность	2 619,0	4 285,0	1 666,0	63,6%
Прочие краткосрочные пассивы	22 940,0	0,0	-22 940,0	-100,0%
Баланс	1 188 252,0	155 822,0	-1 032 430,0	-86,9%

Анализ финансовых результатов деятельности

Выручка от реализации по сравнению с базовым периодом увеличилась 40 095 тыс.руб. на 31.12.2011 г. до 41 493 тыс.руб. на 31.12.2015 г., 3,5% (рисунок 3, с.27).

Валовая прибыль снизилась на 6 572 тыс.руб., что следует рассматривать как отрицательный момент и на 31.12.2015 г. составила 12 162 тыс.руб. (таблица 42, с.92).

Таблица 42 Динамика отчета о прибылях и убытках

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)				Изменения		
Наименование показателя		31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка		40 095,0	41 493,0	1 398,0	3,5%	-
Себестоимость продаж		(21 361,0)	(29 331,0)	7 970,0	37,3%	-17,4%
Валовая прибыль (убыток)		18 734,0	12 162,0	-6 572,0	-35,1%	-17,4%
Коммерческие расходы		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы		(14 390,0)	(6 350,0)	-8 040,0	-55,9%	-20,6%
Прибыль (убыток) от продаж		4 344,0	5 812,0	1 468,0	33,8%	-3,2%
Прочие доходы и расходы						
Проценты к получению		91 495,0	1 682,0	-89 613,0	-97,9%	223,7%
Проценты к уплате		(90 707,0)	0,0	-90 707,0	-100,0%	-226,2%
Доходы от участия в других организациях		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы		203,0	0,0	-203,0	-100,0%	0,5%
Прочие расходы		(2 364,0)	(3 390,0)	1 026,0	43,4%	2,3%
Прибыль (убыток) до налогообложения		2 971,0	4 304,0	1 333,0	44,9%	-3,0%
Изменение отложенных налоговых активов		(366,0)	44,0	410,0	112,0%	-1,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств		(175,0)	0,0	175,0	100,0%	-0,4%
Текущий налог на прибыль		0,0	(163,0)	163,0	0,0%	0,4%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		2 444,0	4 185,0	1 741,0	71,2%	-4,0%
Справочно						
Совокупный финансовый результат периода		2 444,0	4 185,0	1 741,0	71,2%	-4,0%
Базовая прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

Чистая прибыль за анализируемый период выросла на 1 741 тыс.руб., и наконец 31.12.2015 г. остановилась на 4 185 тыс.руб., темп прироста составил 71,2% (таблица 43, с.93).

Таблица 43 Динамика финансово-хозяйственной деятельности

Оценка показателей ФХД - Изменения				Изменения	
Наименование показателя		31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Объем продаж		40 095,0	41 493,0	1 398,0	3,5%
2. Прибыль от продаж		4 344,0	5 812,0	1 468,0	33,8%
3. Амортизация		0,0	0,0	0,0	0,0%
4. ЕВПДА		4 344,0	5 812,0	1 468,0	33,8%
5. Чистая прибыль		2 444,0	4 185,0	1 741,0	71,2%
6. Рентабельность продаж, %		10,8%	14,0%	3,2%	29,3%
7. Чистые активы		117 742,0	151 335,0	33 593,0	28,5%
8. Оборачиваемость чистых активов, %		34,05%	27,42%	-6,6%	-19,5%
9. Рентабельность чистых активов, %		3,69%	3,84%	0,2%	4,1%
10. Собственный капитал		117 742,0	151 520,0	33 778,0	28,7%
11. Рентабельность собственного капитала, %		2,08%	2,80%	0,7%	35,0%
12. Кредиты и займы		1 044 600,0	0,0	-1 044 600,0	-100,0%
13. Финансовый рычаг		9,1	0,0	-9,1	-99,7%
14. Реинвестированная прибыль		0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Коэффициент реинвестирования		0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Экономический рост предприятия		0,0	0,0	0,0	0,0%
17. Сумма процентов за кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Средневзвешенная стоимость капитала		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

На 31.12.2015 рентабельность собственного капитала равна 2,8%, что больше средневзвешенной стоимости капитала. Доходо-расходная динамика несущественно положительна.

Показатели рентабельности

Рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым она получена.

Повышение рентабельности собственного капитала с 2,08% до 2,8% вызвано увеличением чистой прибыли предприятия на 1 741 тыс.руб. (таблица 44, таблица 45).

Таблица 44 Динамика рентабельности

Показатели рентабельности - Изменения				Изменения	
Наименование показателя		31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %		7,4%	10,4%	3,0%	40,0%
Рентабельность продаж, %		10,8%	14,0%	3,2%	29,3%
Рентабельность собственного капитала, %		2,1%	2,8%	0,7%	35,0%
Рентабельность акционерного капитала, %		2,8%	4,9%	2,0%	71,2%
Рентабельность оборотных активов, %		0,2%	18,2%	17,9%	7 666,7%
Общая рентабельность производственных фондов, %		2,1%	3,2%	1,2%	57,6%
Рентабельность всех активов, %		0,2%	2,7%	2,5%	1 205,8%
Рентабельность финансовых вложений, %		9,0%	0,0%	-9,0%	-100,0%
Рентабельность основной деятельности		46,7%	29,3%	-17,4%	-37,3%
Рентабельность производства, %		87,7%	41,5%	-46,2%	-52,7%

На начало периода показатель общей рентабельности был 7,4%, а на конец периода стал 10,4%, изменение. Это положительный момент операционной деятельности (таблица 45, рисунок 37).

Таблица 45 Рентабельность

Показатели рентабельности					
Наименование показателя	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Общая рентабельность, %	7,41%	11,96%	31,41%	19,58%	10,37%
Рентабельность продаж, %	10,83%	13,84%	32,63%	17,82%	14,01%
Рентабельность собственного капитала, %	2,08%	4,84%	11,60%	5,84%	2,80%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,84%	6,79%	17,70%	9,70%	4,87%
Рентабельность оборотных активов, %	0,23%	38,47%	298,18%	54,73%	18,17%
Общая рентабельность производственных фондов, %	2,06%	3,64%	12,36%	6,27%	3,24%
Рентабельность всех активов, %	0,21%	3,70%	10,62%	5,54%	2,69%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности	26,78%	29,31%			
Рентабельность производства, %	40,42%	41,46%			

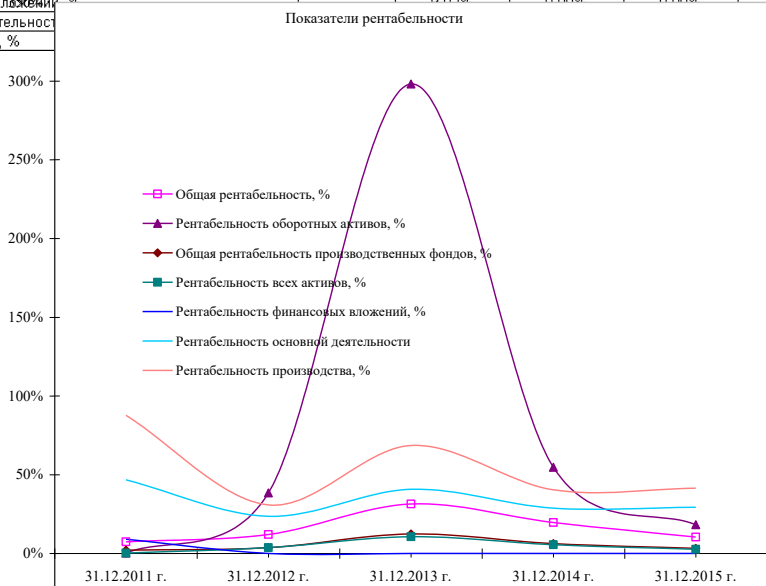


Рисунок 37. Динамика рентабельностных показателей

Тенденции в рентабельности положительны.

Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость предприятия по трюичному комплексу была и есть абсолютной (таблица 46, таблица 47).

Таблица 46 Анализ изменения показателей финансовой устойчивости

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения		Изменения	
	31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	117742,0	151520,0	33 778,0	28,7%
2. Внеоборотные активы	143827,0	132793,0	-11 034,0	-7,7%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-26085,0	18727,0	44 812,0	171,8%
4. Долгосрочные кредиты и займы	351,0	17,0	-334,0	-95,2%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-25734,0	18744,0	44 478,0	172,8%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	1044600,0	0,0	-1 044 600,0	-100,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	1018866,0	18744,0	-1 000 122,0	-98,2%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	861,0	248,0	-613,0	-71,2%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-26946,0	18479,0	45 425,0	168,6%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-26595,0	18496,0	45 091,0	169,5%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	1018005,0	18496,0	-999 509,0	-98,2%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1,0	
12.2.	0	1	1,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость		

Таблица 47 Анализ показателей финансовой устойчивости

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям						
показатели						
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	
1. Источники собственных средств	117742,0	123584,0	138809,0	147153,0	151520,0	
2. Внеоборотные активы	143827,0	142670,0	138323,0	135472,0	132793,0	
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-26085,0	-19066,0	486,0	11681,0	18727,0	
4. Долгосрочные кредиты и займы	361,0	21,0	18,0	17,0	17,0	
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-25734,0	-19065,0	504,0	11698,0	18744,0	
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	1044600,0	30000,0	0,0	0,0	0,0	
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	1018866,0	10935,0	504,0	11698,0	18744,0	
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	861,0	296,0	290,0	266,0	248,0	
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-26946,0	-19382,0	196,0	11415,0	18479,0	
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-26595,0	-19361,0	214,0	11432,0	18496,0	
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	1018005,0	10639,0	214,0	11432,0	18496,0	
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	1	1	1	
12.2.	0	0	1	1	1	
12.3.	1	1	1	1	1	
финансовая устойчивость предприятия						
	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	

Таблица 48 Анализ изменения показателей финансовой устойчивости

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения	Изменения			
	31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование финансового коэффициента				
Коэффициент автономии	0,10	0,97	0,87	881,3%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	9,09	0,03	-9,06	-99,7%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	7,26	0,17	-7,09	-97,6%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,11	35,22	35,11	31 922,8%
Коэффициент маневренности	-0,22	0,12	0,34	155,9%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-29,89	75,58	105,47	352,9%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,12	0,85	0,73	601,2%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	-0,00	-96,2%
Коэффициент краткосрочной задолженности	97,6%	0,0%	-97,6%	-100,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	2,4%	99,6%	97,2%	4 071,8%

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям						
Наименование финансового коэффициента						
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	
Коэффициент автономии	0,10	0,78	0,97	0,98	0,97	
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	9,09	0,28	0,03	0,02	0,03	
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	7,26	0,11	0,04	0,11	0,17	
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,11	3,61	30,05	41,28	35,22	
Коэффициент маневренности	-0,22	-0,15	0,00	0,08	0,12	
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-29,89	-64,41	1,74	43,98	75,58	
Коэффициент имущества производственного назначения	0,12	0,91	0,97	0,90	0,85	
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Коэффициент краткосрочной задолженности	97,58%	87,54%	0,00%	0,00%	0,00%	
Коэффициент кредиторской задолженности	2,39%	12,40%	99,61%	99,52%	99,60%	

Анализ ликвидности

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. 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 фиксированную свою номинальную стоимость. Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

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

Коэффициент абсолютной ликвидности на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2011 г.- 31.12.2015 г. г.г.) 5,4, выше нормы в 0,2 (рисунок 38).

Таблица 49 Анализ балансовой ликвидности по относительным показателям

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения				Изменения	
Наименование коэффициента		31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности		0,95	5,14	4,19	441,2%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности		0,98	5,31	4,34	444,8%
Коэффициент текущей ликвидности		0,98	5,37	4,40	450,6%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования		-0,02	0,81	0,84	3403,7%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности			3,24	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям						
Наименование коэффициента	Значение коэффициента					
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,95	0,34	0,71	3,81	5,14	
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,98	0,43	1,04	4,22	5,31	
Коэффициент текущей ликвидности	0,98	0,44	1,11	4,30	5,37	
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-0,02	-1,26	0,10	0,77	0,81	
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,09	0,72	2,55	2,82	

На начало анализируемого периода - на 31.12.2011 г. ликвидность текущая была 0,98. На 31.12.2015 г. подросло до 5,37, выше норматива 2,0. Предприятие сполна обеспечен собственными средствами для функционирования (рисунок 38).



Рисунок 38. Динамика и прогноз показателей ликвидности

Деловой анализ активности

Деловая активность характеризуется:

- эффективностью использования средств,
- скоростью превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства,
- срок погашения кредиторской задолженности.

Показатели деловой активности (таблица 50, рисунок 39), показывают, за какое количество дней оборачивается актив или его источник. Расчет исходит из отношения выручки или себестоимости к активу.

Большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизились (таблица 51).

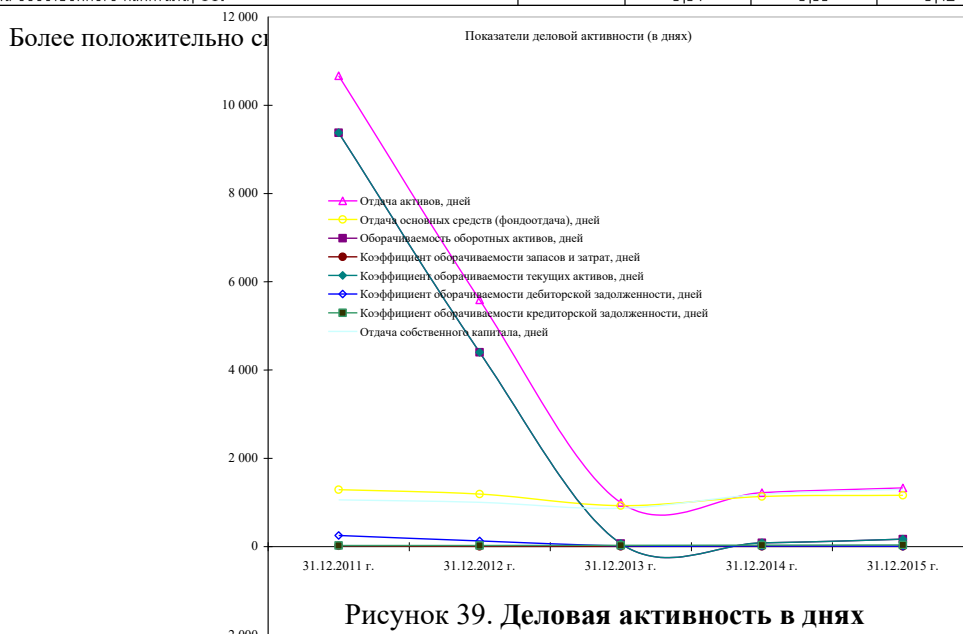
Таблица 50 Анализ дневной деловой активности в днях

Показатели деловой активности (в днях)					
Наименование показателя	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Отдача активов, дней	10668,93	5590,02	995,40	1219,54	1329,78
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	1290,00	1187,11	926,12	1133,75	1162,31
Оборачиваемость оборотных активов, дней	9377,55	4400,27	67,04	84,38	166,03
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	14,51	3,22	3,23	3,10	3,04
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	9377,55	4400,27	67,04	84,38	166,03
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	249,29	127,66	14,83	12,31	9,60
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	23,52	24,80	26,29	33,79	33,98
Отдача собственного капитала, дней	1057,17	1002,16	866,91	1185,61	1295,67
Расчет чистого цикла					
Оборачиваемость материальных запасов, дней	7,73	2,46	1,92	2,21	2,15
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	249,29	24,73	9,99	12,09	6,54
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	1,33	0,97	0,11	0,16	0,14
Затратный цикл, дней	258,35	28,16	12,01	14,45	8,83
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	23,52	27,86	30,41	29,42	37,18
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	205,97	7,43	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	229,49	35,29	30,41	29,42	37,18
Чистый цикл, дней	28,87	-7,13	-18,40	-14,97	-28,35

Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции.

Таблица 51 Анализ оборотной деловой активности

Показатели деловой активности (в оборотах за период)					
Наименование показателя	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Отдача активов, об.	0,03	0,06	0,36	0,30	0,27
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	0,28	0,30	0,39	0,32	0,31
Оборачиваемость оборотных активов, об.	0,04	0,08	5,37	4,27	2,17
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	24,81	111,97	111,43	116,23	118,27
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	0,04	0,08	5,37	4,27	2,17
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	1,44	2,82	24,27	29,24	37,52
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	15,31	14,51	13,70	10,65	10,59
Отдача собственного капитала, об.	0,34	0,36	0,42	0,30	0,28



Анализ платежеспособности по балансовым чистым активам (ЧА)

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с приказами Минфина РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. №10н, 03-6/пз и Приказом Минфина РФ от 28 августа 2014 г. №84н [22].

За анализируемый период до 31.12.2015 балансовые ЧА увеличились на 28,5% до 151 335 тыс.руб. (таблица 52).

Таблица 52 Анализ платежеспособности по ЧА

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения			Изменения	
	31.12.2011 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Активы, принимающие участие в расчете				
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Основные средства	143674,0	132604,0	-11 070,0	-7,7%
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	1014606,0	0,0	-1 014 606,0	-100,0%
6. Прочие внеоборотные активы	153,0	189,0	36,0	23,5%
7. Запасы	861,0	248,0	-613,0	-71,2%
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Дебиторская задолженность	27765,0	754,0	-27 011,0	-97,3%
10. Денежные средства	1045,0	22009,0	20 964,0	2 006,1%
11. Прочие оборотные активы	148,0	16,0	-132,0	-89,2%
12. Итого активов (1-11)	1188252,0	155820,0	-1 032 432,0	-86,9%
Пассивы, принимающие участие в расчете				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
14. Прочие долгосрочные обязательства	351,0	17,0	-334,0	-95,2%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1044600,0	0,0	-1 044 600,0	-100,0%
16. Кредиторская задолженность	2619,0	4285,0	1 666,0	63,6%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	183,0	183,0	0,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	22940,0	0,0	-22 940,0	-100,0%
19. Итого пассивов (13-18)	1070510,0	4485,0	-1 066 025,0	-99,6%
20. Стоимость чистых активов (12-19)	117742,0	151335,0	33 593,0	28,5%

Анализ вероятности банкротства

На 31.12.2015 показатели Z-счета Альтмана, Таффлера и Лиса оценивают банкротство низким (таблица 53).

Таблица 53 Расчет показателя вероятности банкротства

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет)					
Наименование показателя	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Значение коэффициента	0,05	0,52	1,23	1,04	1,05
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика
4-х факторная модель Таффлера					
Наименование показателя	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Значение коэффициента	0,30	0,24	0,21	0,61	0,74
Вероятность банкротства	вероятность банкротства средняя	вероятность банкротства средняя	вероятность банкротства средняя	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала
4-х факторная модель Лиса					
Наименование показателя	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Значение коэффициента	0,056	0,015	0,050	0,056	0,049
Вероятность банкротства	положение предприятия устойчиво	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ИНВ.№10110001 и ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИНВ.№10110001

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 54 Общие данные, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Объект оценки	административное здание инв.№10110001 общей площадью 4 456,9 кв.м на земельном участке инв.№10110001 площадью 3 913 кв.м
2	Вид определяемой стоимости	справедливая
3	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	определение справедливой стоимости объекта оценки для расчета справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета»
4	Оцениваемые права	- право собственности на улучшения (здание); - право собственности на земельный участок
5	Кадастровый № земельного участка	77:01:0005006:12
6	Площадь, кв.м	3 913
7	Ограничения и обременения прав на объект оценки	нет
8	Место нахождения объекта оценки	Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1
9	Функциональное назначение объекта оценки	административное
10	Использование имущества на дату оценки	административное
11	Собственник объекта оценки	ЗАО «Компания «Русский капитал»
12	Балансовая стоимость объекта оценки	61 373 410 руб. на 31.12.2015 года [2.12] (приложение 1, с.80)
13	Дата проведения оценки объекта оценки (дата оценки)	31 декабря 2015 года
14	Курс используемой в отчете валюты ЦБ РФ на дату оценки 31 декабря 2015 года	1 доллар США =72,8827 руб.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественно-качественные характеристики объекта оценки

Собственник

Собственник объекта оценки - ЗАО «Компания «Русский капитал», место нахождения: 119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, корп.1. ОГРН 1075475000930, дата присвоения ОГРН 08 октября 2002 года.



Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для качественных и количественных характеристик нежилого здания и оцениваемого нежилого здания использовались следующие документы:

- свидетельство о регистрации права 77 АГ №453271 от 14 июня 2007 года, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве;
- технический паспорт на здание (строение), выданный ТБТИ Центральное 26 июля 2005 года по состоянию на 09 июля 1997 года;
- поэтажный план;
- экспликация к поэтажному плану (форма №25);
- свидетельство о регистрации права 77 АН №743024 от 26 января 2012 года, выданное Главным управлением Федеральной службы государственной регистрации, картографии и кадастра по Москве.

Копии документов приложены к отчету (приложение 1). Наряду с документами использовались результаты осмотра оцениваемого здания, который был проведен 31 декабря 2015 года.

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки определен по данным заказчика (приложение 1) и осмотром здания (таблица 55, с.99).

Расположение и окружение. Оцениваемое здание расположено в 10 минутах общественным транспортом от метростанции Спортивная (рисунок 40). Инфраструктура района завершена. Окружение разнообразное: жилое, административное, бытовое, лечебное, религиозное, живописное.



Рисунок 40. Расположение объекта оценки

Объемно-планировочные и строительные характеристики улучшений. Краткая характеристика оцениваемого здания приведена в таблице (таблица 55, с.99).

Таблица 55 Характеристика оцениваемого здания инв.№10110001

Наименование	Значение
Тип улицы расположения объекта	полуотдаленная улица
Расстояние до метро (с округлением до 100 м)	800 м

Наименование	Значение
Транспортная доступность	5 мин.общественным транспортом от станций метро Спортивная
Окружение	Смешанная застройка
Особенности расположения	Отсутствуют
Назначение	Административное
Текущее использование	Административное
Технические и эксплуатационные характеристики здания	
Год постройки/реконструкции	1932/1997
Физический износ (по данным БТИ) на 2014 год, %	11
Этажность без учета подземных этажей/подземных этажей	4 и мансарда
Группа капитальности	I
Структура объекта оценки согласно экспликации	
Планировка	Стандартная
Тип отделки	Улучшенная
Общая площадь, кв.м	4 456,9
Общая площадь подземных этажей, кв.м	230
Высота потолка, м	1,9, 2,30, 2,50, 2,80
Офисный класс	B+
Земельный участок (таблица 7, с.16, [2.15], рисунок 2, с.16)	
Кадастровый номер	77:01:0005006:12
Площадь, кв.м	3 913
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	82 146

Кадастровая стоимость улучшения объекта оценки за два года по налоговым причинам субъективно снизилась в 15 раз с 1 245 867 973 руб. или 279 537 руб./кв.м до 78 594 936 руб. или 17 634 руб./кв.м (рисунок 1, с.15) [28,27].

Фотографии здания и помещений приведены на рисунке (рисунок 41).

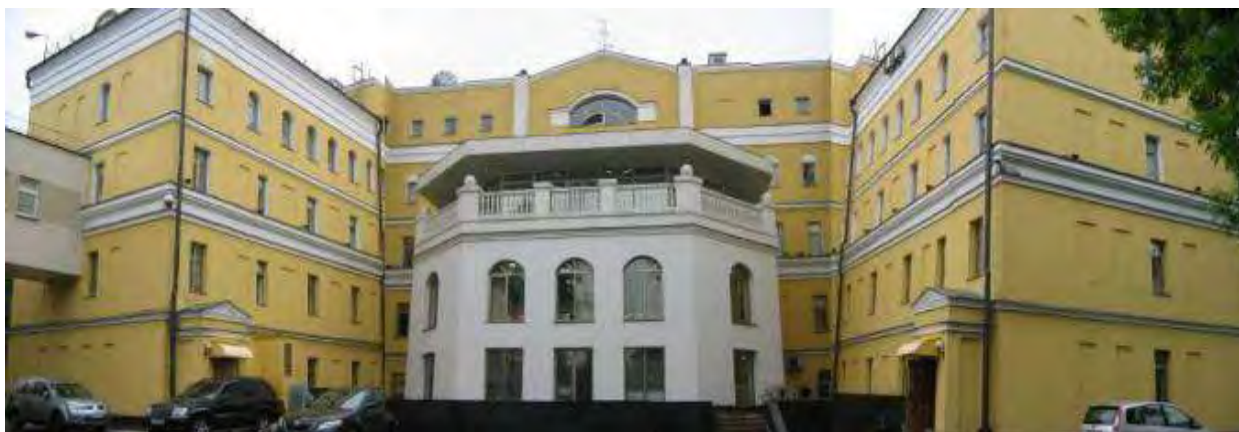




Рисунок 41. Фотографии здания и помещений

Юридическое состояние и ограничения прав собственности. Оцениваемое здание принадлежит по праву собственности ЗАО «Компания «Русский капитал». Оцениваемое здание не заложено, ограничений прав собственности, связанных с арендой не имеет.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется для предоставления услуг по аренде офисных помещений класса В+.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, нет.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснование выбора аналогов

Стоимость недвижимости и арендная плата определяется множеством факторов. В оценочной практике они делятся на следующие группы.

Переданные имущественные права характеризуются набором прав, передаваемых при продаже. Сюда относятся также ограничения прав собственности, которые обуславливаются не полной передаче прав или их несоответствие рыночным условиям.

Финансовые условия сделки характеризуются денежным эквивалентом, как единым измерителем стоимости. При разных условиях финансирования сделки изменяется ее цена.

Рыночные условия влияют на цену по двум направлениям. Во-первых, через отличие по финансированию, налогообложению, передаваемым правам с учетом их ограничений. Во-вторых, в связи с динамизмом соотношения спроса и предложения цены меняются во времени. Таким образом, время продажи влияет на цену сделки.

Местоположение влияет на цену недвижимости через стоимость земельного участка, которая определяется комплексом факторов.

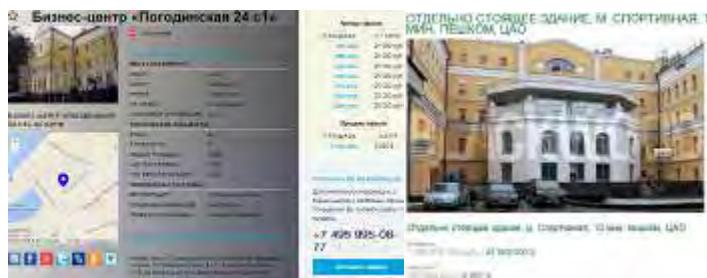
Физические характеристики включают совокупность факторов, характеризующих размеры и качество улучшений и земельного участка.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов соответствуют выделенным группам факторов. Ими являются: права собственности, условия финансирования, условия и время продажи, местоположение, физические характеристики. Общими этапами при сравнительном и доходном подходах является изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и выбор аналогов для расчета. Оптимальный выбор достигается минимальным различием аналогов от объекта сравнения по перечисленным критериям по купле-продаже и по аренде. На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи и аренде объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе использовались цены предложения.

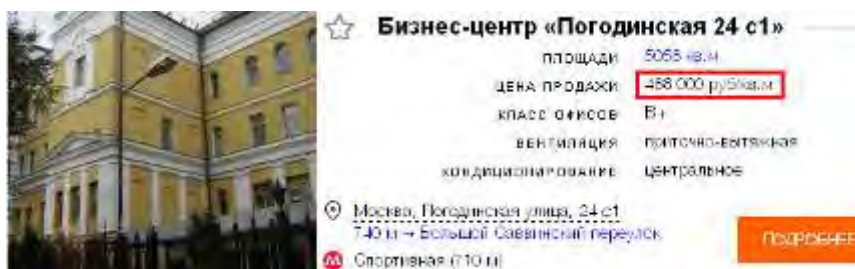
Экспонирования объекта оценки и ценовая ситуация продажи и аренды в сегменте объекта оценки

Предложения помещений в здании объекта оценки

На рынке широко представлено предложение оцениваемых особняков с земельным участком (приложение 2, рисунок 42 с.103).



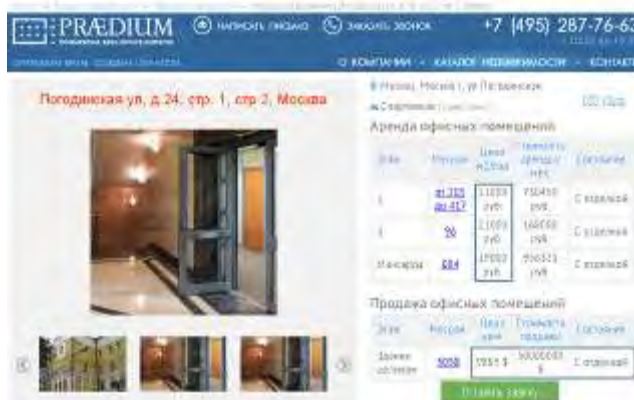
а) апрель 2014 <http://fortexgroup.ru/bc/pogodinskaya-24-s1/>,
<http://www.blackwood.ru/catalog/commercial/?ID=20666>



б) сентябрь 2014 <http://fortexgroup.ru/prodazha-ofisa/bolshoy-savvinskiy-pereulok/>



в) март 2015, [http://blackwood.ru/catalog/commercial?building_type\[\]=1&ccy=usd&page=14&sort=date](http://blackwood.ru/catalog/commercial?building_type[]=1&ccy=usd&page=14&sort=date)



в) сентябрь 2015, <http://www.praedium.ru/catalog/offices/pogodinskaya-ul-d-24-str-2-moskva-str-1/>

Погодинская ул. д. 24, стр. 1, стр. 2, Москва

Москва, ул. Погодинская, д. 24 стр. 2
Сторожевая (г. Зел. парк)

+7 (495) 287-76-63

Продажа офисных помещений

Этаж	Площадь	Цена за кв. м	Состояние	Срок аренды
Здание	1 этаж	3 480 руб.	48 000 руб./кв. м	Г. 10 лет и выше

Округ: ЦАО
Класс: В+
Общая площадь: 5058
Этажность: 5
Парковочный коэффициент: 1/100
Нормативная парковка: 35 кв.м, 8 000 руб. без НДС
Коммунальные платежи: оплачиваются дополнительно

г) декабрь 2015, <http://www.praedium.ru/catalog/offices/pogodinskaya-ul-d-24-str-2-moskva-str-1/>

Фотографии Бизнес-центр Погодинская улица 24

Класс: **В+**

ПЛОЩАДИ В АРЕНДУ

МЕТРАЖ	СТАВКА
123	25000 руб.
156	25000 руб.
216	25000 руб.
323	24000 руб.
450	23000 руб.

д) декабрь 2015, <http://arendaofisavmoskve.ru/bc/pogodinskaya-ulica-24?yclid=1116649749150960691>

Рисунок 42. Предложения помещений в здании объекта оценки

Цена предложения к продаже увеличилась с **488 000 руб./кв.м до 691 657 руб./кв.м**. В аренду помещения предлагаются за **23 000-25 000 руб./кв.м год**. Аренда парковки на открытом воздухе без НДС и коммунально-эксплуатационных платежей стоит **96 000 руб./кв.м в год**.

Ценовая ситуация на рынке, к которому относится объект оценки

Из **9** похожих предложений отдельно стоящих зданий в районе объекта оценки (рисунок 43, с.112) для сравнения выделено **4** особняка офисного назначения (таблица 56, с.104). Максимальная цена выборки из **4** предложений без НДС (рисунок 43, с.112) составляет **391 626 руб./кв.м**, минимальная **183 010 руб./кв.м**, средняя **296 758 руб./кв.м**.

Таблица 56 Предложения административных зданий

№п/п	Адрес	Характеристика (приложение 2, рисунок 43, с.112)	Общая площадь, кв.м	Общая площадь подвалных помещений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	Кадастровая стоимость земли, руб./кв.м [25]	Форма собственности на земельный участок	Коэффициент парковки подземной автостоянки	Физический износ	Цена предложения без НДС, руб./кв.м	Источник данных
1	М.Кропоткинская, 15 м.п., Гагаринский пер., д.17	класс В+ (по парковочному мультипликатору класс В+), офисный особняк, построен до 1917г. реконструкция 2012, 3 эт., подвал, участок в аренде, паркинг в цокольном этаже на 3 автомобиля (приложение 2, рисунок 43, с.112, №4)	1 522	470	457	77:01:0001049:1002	136 840	публичная	1/500	8%	361 924	Агентство недвижимости IKAESTATE, +7 (495) 777-89-98, http://zdanie.info/2385/2470/object/9997 , http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431
2	М.Смоленская 15 м.п., ул.Большая Молчановка, д.34, стр2	класс В+, офисный особняк, построен до 1917г., 2000 год реконструкция, 2 эт., подвал, мансарда, участок в аренде, паркинг на 3 автомобиля (приложение 2, рисунок 43, с.112, №5)	2 208	400	710	77:01:0001062:1004	137 257	публичная	1/700	10%	391 626	Андреева Софья Консультант, (495) 775-75-55 доб. 7557+7 (910) 444-4299, http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5558
3	М.Парк Культуры, 10 м.п., Комсомольский проспект, д.7	класс В-, офисный особняк, , построен до 1917г., парковка стихийная (приложение 2, рисунок 43, с.112, №8)	1 588	310	486	77:01:0005016:6	117 258	публичная	0/1 588	15%	250 472	+7 (495) 730-6890, http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/id11168485/
4	М.Фрунзенская, 15 м.п., Плющиха ул., д.55, стр.2	класс С, офисный особняк, построен до 1917г. с реконструкцией 1996 году, с готовой отделкой этажность: 4, подвал и мансарда, парковка стихийная, (приложение 2, рисунок 43, с.112, №9)	2 464	240	600	77:01:0005009:46	107 333	публичная	0/2 464	15%	183 010	+7 (495) 730-6890 http://blackwood.ru/catalog/commercial/22488-otdelno-stoyashchee-zdanie-m-kievskaya-10-min-peshkom
		Средняя	1 946	355	563		124 672	публичная			296 758	
О/о ц.	Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1, класс В+	таблица 55, с.99	4 456,9	230	3 913	77:01:0005006:12	82 146			11%		таблица 55, с.99
О/о ц.	Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2, класс В	таблица 72, с.143	601	127,7	170	77:01:0005006:11	81 428			11%		таблица 72, с.143

Предложения к продаже

679 415 руб./кв.м без НДС id: 47060 Продается престижный офисный особняк 1638 кв.м. Особняк расположен в самом центре деловой жизни столицы. Полная реконструкция здания была завершена в 2010 году. При этом был обновлен фасад особняка, укреплены перекрытия, установленные пластиковые окна со стеклопакетами и переоборудована входная группа. В центральном фойе и этажных холлах выполнен великолепный дизайнерский ремонт. Офисы классической кабинетной планировки. Высокое качество отделки офисных площадей и современное инженерное обеспечение особняка полностью соответствуют заявленным категориям «В+». Имеется охраняемая наземная парковка на 10-12 м/м. Парковочный коэффициент 1 м/м на 150 кв.м. Система пожаротушения водо-пенная. Безопасность видеонаблюдение, шлагбаум. Интернет провайдеры Ростелеком (Rostelecom). Здание 1997 года постройки. Земельный участок: 650 кв.м. Договор аренды земли на 49 лет (с 1996 г.) Выделенная электрическая мощность: 90 кВт. Агентство недвижимости NIKAESTATE, +7 (495) 777-89-98

39 000 руб./кв.м без НДС Особняк представительского класса. Огороженная территория на 10 машиномест. Площади в аренду: Целиком здание, состоящее из 5-ти уровней - 1638 м². Арендная ставка: 31900 руб./м²/год, без учета НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Парковка на 10 мест включена в стоимость. Возможна аренда по этажам от 250 м². При делении ставка составит 39000 руб./м²/год.

141 786 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005002:61, г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, вл. 27, стр. 6, Декларированная площадь: 650.00 кв. м Кадастровая стоимость: 92 160 672.50 руб.



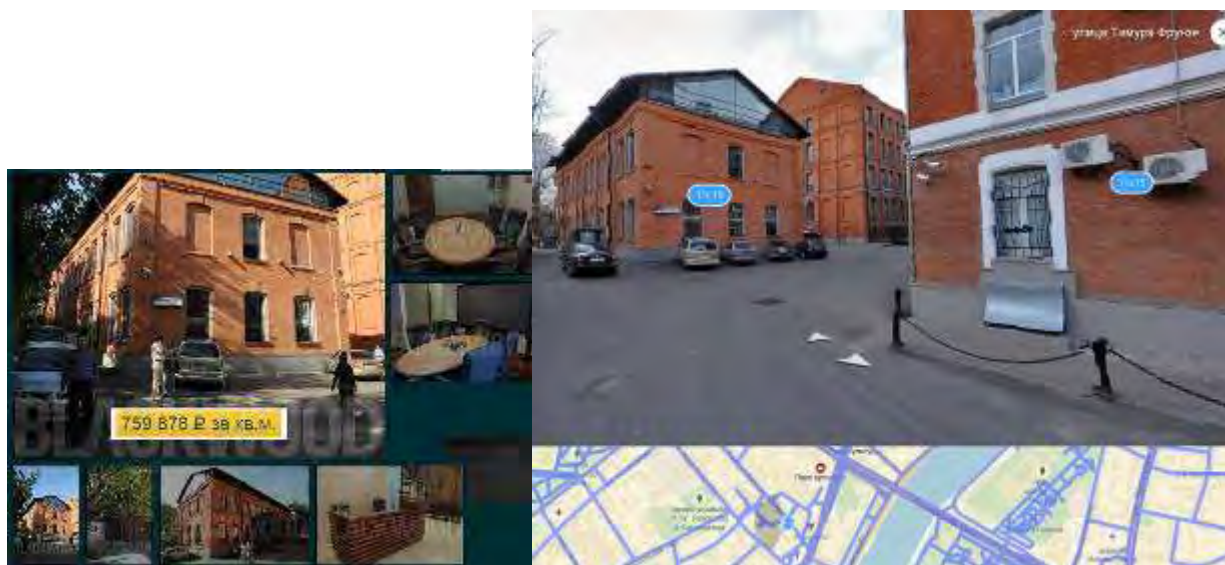
Бизнес-центр: Смоленская-Сенная 27 с6

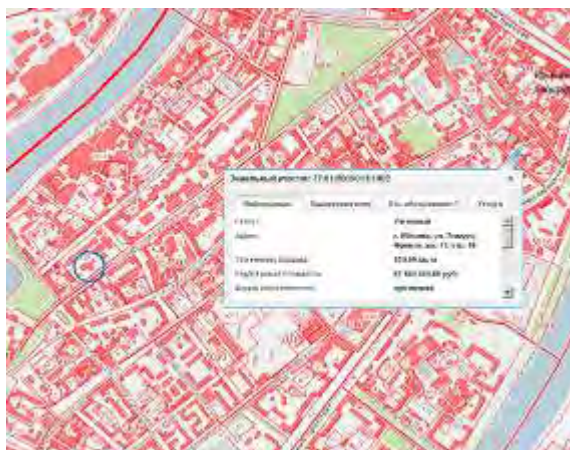
Аренда офиса	
110 кв.м.	1 кв.м.
3000 руб./мес	30 000 руб.
3500 руб./мес	30 000 руб.
3500 руб./мес	30 000 руб.
4000 руб./мес	30 000 руб.
4500 руб./мес	30 000 руб.
5000 руб./мес	30 000 руб.
5500 руб./мес	30 000 руб.
6000 руб./мес	30 000 руб.
6500 руб./мес	30 000 руб.
7000 руб./мес	30 000 руб.
7500 руб./мес	30 000 руб.
8000 руб./мес	30 000 руб.
8500 руб./мес	30 000 руб.
9000 руб./мес	30 000 руб.
9500 руб./мес	30 000 руб.
10000 руб./мес	30 000 руб.
10500 руб./мес	30 000 руб.
11000 руб./мес	30 000 руб.
11500 руб./мес	30 000 руб.
12000 руб./мес	30 000 руб.
12500 руб./мес	30 000 руб.
13000 руб./мес	30 000 руб.
13500 руб./мес	30 000 руб.
14000 руб./мес	30 000 руб.
14500 руб./мес	30 000 руб.
15000 руб./мес	30 000 руб.
15500 руб./мес	30 000 руб.
16000 руб./мес	30 000 руб.
16500 руб./мес	30 000 руб.
17000 руб./мес	30 000 руб.
17500 руб./мес	30 000 руб.
18000 руб./мес	30 000 руб.
18500 руб./мес	30 000 руб.
19000 руб./мес	30 000 руб.
19500 руб./мес	30 000 руб.
20000 руб./мес	30 000 руб.


№1. **Zdanie.info** <http://zdanie.info/2385/2470/object/13180>, <http://fortexgroup.ru/bc/smolenskaya-sennaya-27-s6/>

641 306 руб./кв.м без НДС+7 (495) 730-68-90 для получения дополнительной информации ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ, М. ПАРК КУЛЬТУРЫ, 7 МИН. ПЕШКОМ \$ 10 383 за кв.м. ID 22172 Площадь: 985 кв.м. Стоимость: \$ 11 105 за кв.м. Станция метро: Парк Культуры, 7 мин. пешком Улица: Тимура Фрунзе улица Отдельно стоящее здание Кондиционирование и вентиляция: Центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция. Назначение помещений: офис Планировка: смешанная Отделка: разная степень отделки Наземная парковка: Есть Отделка в стиле Лофт Год постройки до 1917г.; Год реконструкции 2008г.; - Косметический ремонт внутренних помещений - 2015г. Паркинг: 10 м/м (есть возможность аренды дополнительных мест в соседнем БЦ) Стильный трехэтажный особняк конца начала XX века расположен в современном деловом квартале Хамовнического района рядом со станцией метро Парк Культуры Особняк на Тимура Фрунзе образец современного переосмысления исторического здания. Сегодня это стильный, отвечающий всем требованиям инженерии и безопасности офисный центр.

127 085 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005014:1002, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, стр. 16, Уточненная площадь: 534.00 кв. м, Кадастровая стоимость: 67 863 651.66 руб. Форма собственности: публичная





№2,  <http://blackwood.ru/catalog/commercial/22172-otdelno-stoyashchee-zdanie-m-park-kulturny-7-min-peshkom>

617 650 руб./ кв.м без НДС ПРОФЕССИОНАЛЬНО-УПРАВЛЯЕМЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР, САВВИНСКИЙ, М. КИЕВСКАЯ, 10 МИН. ПЕШКОМ, ЦАО \$ 10 000 за кв.м. ID 22115 Площадь: от 300 до 1000 кв.м. Стоимость: \$ 10 000 за кв.м. Станция метро: Киевская, 10 мин. пешком Улица: Большой Саввинский пер. Тип здания: Профессионально-управляемый бизнес-центр Класс здания: А Этаж: разные Кондиционирование и вентиляция: Центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция. Назначение помещения: офис Планировка: смешанная Отделка: с готовой отделкой Наземная парковка: Есть Подземная парковка: Есть ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ 8 этаж - 312,8 кв.м 9 этаж - 388 кв.м. 7 этаж - 300 кв.м. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ Год постройки- 2007. SAVINSKI представляет собой комплекс из двух строений: 9-этажное офисное здание, полностью отвечающее всем требованиям, предъявляемым к офисным зданиям класса "А" и отдельно-стоящее одноэтажное здание для размещения кафе-ресторана и сервисных бутиков, образующее с офисным общий внутренний двор. Офисное здание разделено на три равнозначные и автономные входные лестнично-лифтовые группы - блоки "I", "II" и "III". Площадь земельного участка: 0,88 га (долгосрочная аренда земли до 2029 г) Вторая линия домов.Общая площадь: 28 234,33 м2, в т.ч.: - Наземная часть: 18 022,73 м2, из них 855,2 м2 - площадь кафе-ресторана 17 167,53 м2 - площадь бизнес-центра -Подземная часть: 10 301,6 м2 . 1м/м на 50 м2 офисной площади

75 311 руб./ кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:1003 г. Москва, Б. Саввинский пер., вл. 11 Уточненная площадь: 8 275 кв. м Кадастровая стоимость 623 199 435 руб. Форма собственности: частная





№3,  <http://blackwood.ru/catalog/commercial/cao/22115-professionalno-upravlyaemyy-biznes-centr-savvinskiy-m-kiievskaya-10-min-peshkom-cao>

361 924 руб./кв.м без НДС Продается представительский офисный особняк А класса, расположенный в престижной Золотой мили, Общая площадь 1522 кв. м. Площадь земельного участка 457 кв. м, договор аренды земли на 49 лет до 2060 года. 3-х этажное здание с подземным паркингом. Особняк реконструирован в 2012 году. Здание включает: цокольный этаж, 3 этажа, эксплуатируемая кровля (с возможностью остекления для обустройства зимнего сада). Центральная система вентиляции и кондиционирования, комплексные системы безопасности и СКС. В здании установлены лифты фирмы SODIMAS (Франция). В здании выполнен ремонт по европейским стандартам. Имеется собственная наземная парковка на 3 м/м, а также паркинг в цокольном этаже оснащенный лифтом с возможностью размещения 6 автомобилей. Схема сделки оговаривается, Агентство недвижимости ИКАЕСТАТЕ, +7 (495) 777-89-98

136 840 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0001049:1002, г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 6, вл. 8/17, Декларированная площадь: 457.00 кв. м, Кадастровая стоимость: 62 536 058 руб., Публичная форма собственности

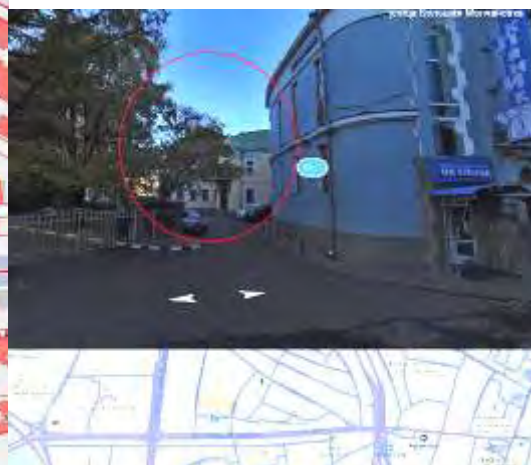
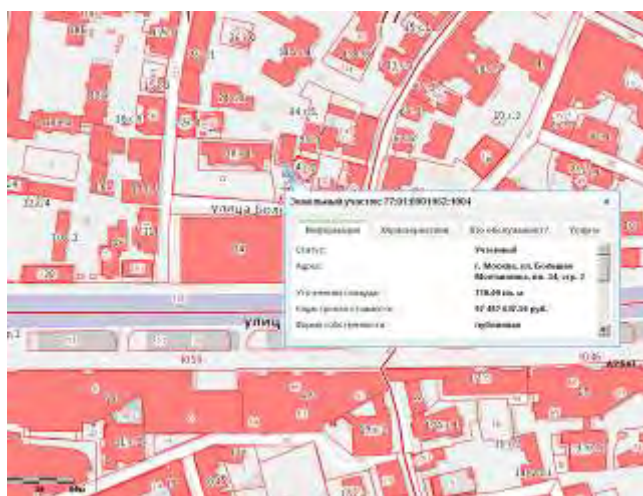




№4 **Zdanie.info** <http://zdanie.info/2385/2470/object/9997>, http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431

391 626 руб./кв.м ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Особняк ЦАО, район Арбат Ул. Большая Молчановка, д. 34 До 10 минут пешком от станций метро Арбатская, Смоленская Особняк на огороженной территории Капитальный ремонт с заменой перекрытий и коммуникаций произведен в 2000 году Вторая линия домов Общая площадь: 2208 кв.м. Четыре уровня: подвал, 2 этажа и мансарда В подвале есть сауна и бассейн Кондиционирование 24 линии МГТС Лифт OTIS Огороженная территория На территории гараж на 3 машины Парковка на прилегающей территории Высота потолка в подвале - 3,2 м; 1, 2 этажи - 3м; Мансарда - 2,8 м Цена \$ 14 000 000 Андреева Софья Консультант(495) 775-75-55 доб. 7557+7 (910) 444-4299

137 257 руб./кв.м Земельный участок: **77:01:0001062:1004** ул. Большая Молчановка, вл. 34, стр. 2 Уточненная площадь: 710.00 кв. м Кадастровая стоимость: 97 452 647.50 руб. Форма собственности: публичная



Объект:

Местоположение:

- Москва, ЦАО, район «Аббат-ство»
- ул. Большая Мещковская, д. 34
- До 15 минут пешком от станции метро «Аббатская», «Свиблово»

Описание объекта:

- Объект на элитной территории
- Капитальный ремонт с заменой паркетной и керамической плитки (2000 кв.м)
- 3-х этажный дом
- Общая площадь: 320 кв.м
- Четыре уровня: подпол, 2 этаж и мансарда
- В подполье: котельная и бассейн

Технические характеристики:

- Кондиционирование
- 24 часа МЧС
- Лифт OTIS
- Отделанная территория
- На территории: бордюр, 2 площадки
- Парковка на прилегающей территории
- Высота потолка в подполье: 3,2 м, 1-2 этаж - 3м, Мансарда - 2,8 м

Коммерческие условия:

- Цена: \$ 14 000 000


Контактная информация:


Андреева Снежана
Консультант
(495) 775-75-55 доб. 7507
Т (812) 444-4280

ID № 5558

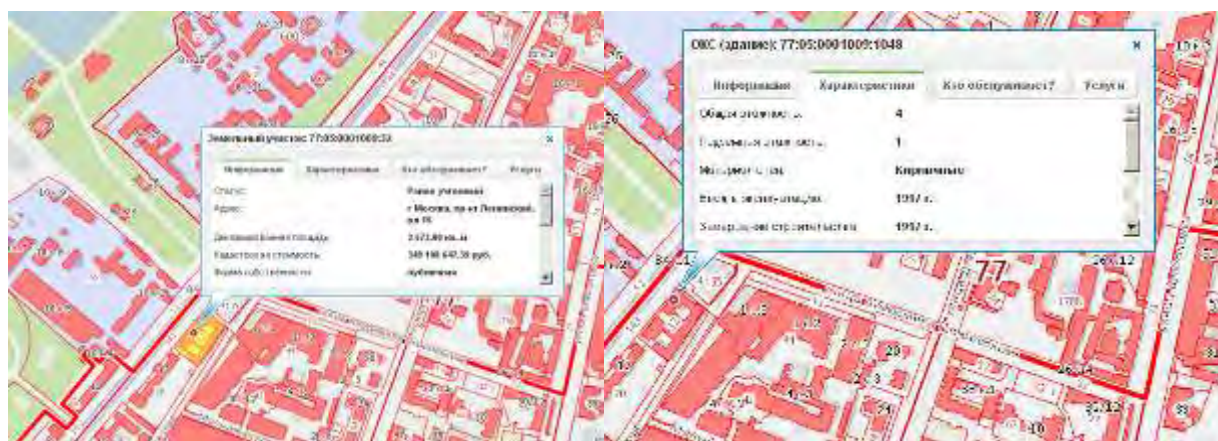


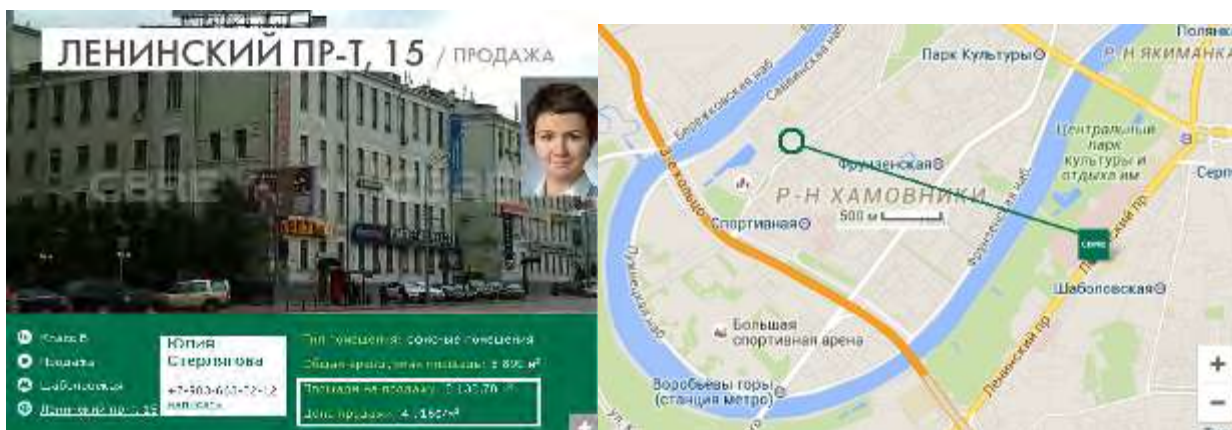


№5,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5558>

303 575 руб./кв.м без НДС Класс В Продажа  Шаболовская Ленинский пр-т, 15 Тип помещения: офисные помещения Общая арендуемая площадь: 5 890 м2 Площади на продажу: 8 138,70 м2 Цена продажи: 4 915\$/м2 Расположение рядом с Садовым кольцом 7 минут пешком от станции метро Шаболовская Удобный доступ на машине с Садового Кольца, Третьего Транспортного Кольца и Ленинского проспекта Первая линия домов Площадь по свидетельству – 8 138,7 кв. м Общая площадь здания, включая чердак (по БТИ) – 9 991,4 кв. м Общая арендуемая площадь – 5 890 кв. м Возможность увеличения арендуемой площади за счет чердака Площадь земельного участка – 3 573 кв. м Договор аренды земельного участка заключен до 13.03.2032г. Установленная электрическая мощность – 496 кВт, единовременная – 390 кВа Тепловая мощность - 0,65Гкал. 100% площадей сдано в аренду. Проработки по реконструкции/редевелопменту объектов: Существующие возможности - предпроектная проработка под нежилые помещения (апартаменты). Надстройка мансарды примерно 1 852,7 кв. м Наземная парковка Цена \$40 млн. Помещения с отделкой, Юлия Стерлягова +7-903-663-22-12

97 707 руб./кв.м **Земельный участок: 77:05:0001009:32**, г. Москва, пр-кт Ленинский, вл 15, Декларированная площадь: 3 573 кв. м Кадастровая стоимость: 349 108 647 руб.

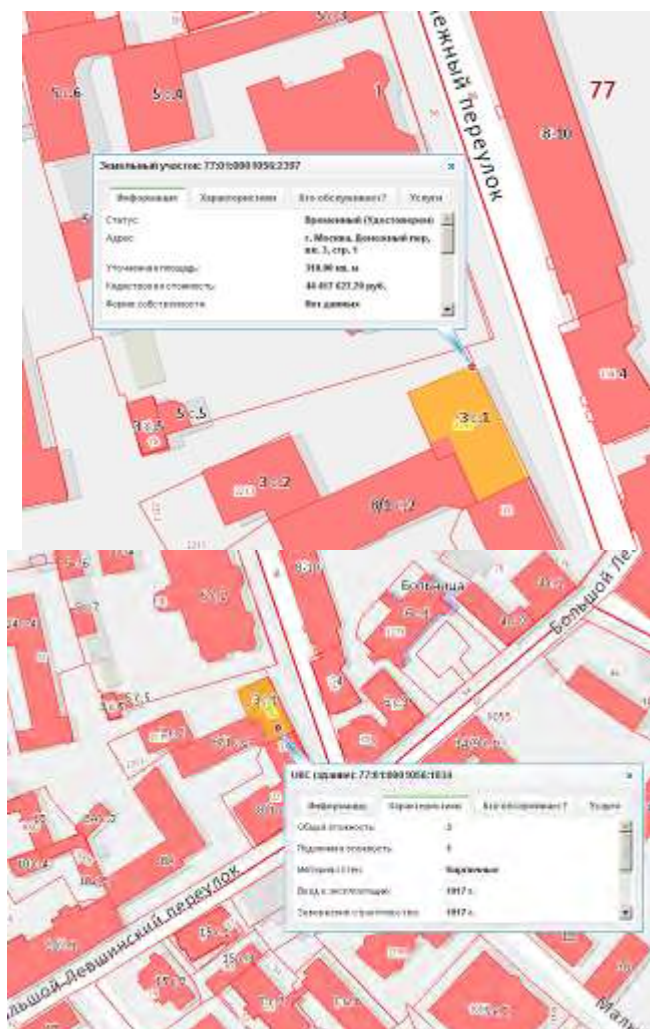


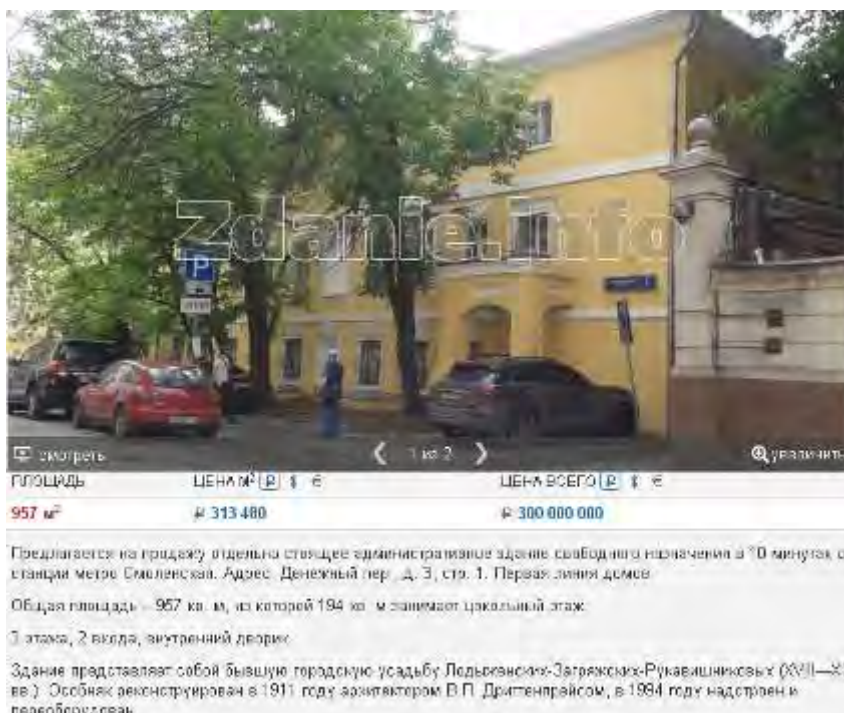


№6, **CBRE** https://cbre.rentnow.ru/estate/office/leninsky_pr_t_15_17335/

265 661 руб./кв.м без НДС Предлагается на продажу отдельно стоящее административное здание свободного назначения в 10 минутах от станции метро Смоленская. Адрес: Денежный пер., д. 3, стр. 1. Первая линия домов. Общая площадь – 957 кв. м, из которой 194 кв. м занимает цокольный этаж. 3 этажа, 2 входа, внутренний дворик. Здание представляет собой бывшую городскую усадьбу Лодыженских-Загряжских-Рукавишниковых (XVIII—XIX вв.). Особняк реконструирован в 1911 году архитектором В.П. Дриттенпрейсом, в 1994 году надстроен и переоборудован. Требуется небольшого ремонта Кабинетная планировка Объект свободен 1911 год реконструкции Система кондиционирования центральная Система вентиляции приточно-вытяжная Земельный участок в аренде Елена, +7 (916) 020-52-23

143 283 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0001056:2397, г. Москва, Денежный пер, вл. 3, стр. 1, Декларированная площадь: 310.00 кв. мКадастровая стоимость: 44 417 627 руб.





№7. Здание.info <http://zдание.info/2385/2470/object/9335>

250 472 руб./кв.м без НДС ст.м. Парк Культуры, Комсомольский проспект, д.7, Свяжитесь с нами: +7 (495) 925-00-05 № 20034 Хамовники Удаленность от метро: 440 метров Этажность: 4 Этаж: 1-4 Предлагаемая площадь: 1 588,3 кв.м Состояние: Готово к въезду Цена продажи: 469 432 600 руб. Налоги: Не включая НДС

117 258 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005016:6 Комсомольский проспект, вл. 7, стр. 2 Уточненная площадь: 486.00 кв. м Кадастровая стоимость: 56 987 514.36 руб. Форма собственности: публичная

ОКС: 77:01:0005016:1015 пр-кт Комсомольский, д. 7 Декларированная площадь: 1 588.30 кв. м Форма собственности: частная Кадастровая стоимость: 28 008 781.05 руб.



ст.м. Парк Культуры

ASTERA Москва +7 (495) 925-00-05

№ 20034
 Город: Москва
 Район: Хамовники
 Район: Парк Культуры
 Удаленность от метро: 440 метров
 Этажность: 4
 Этажность с лифтом: +7 (495) 925-00-05

Этаж: 1-4
 Предлагаемая площадь: 1 588,3 кв. м
 Состояние: Готово к въезду
 Цена продажи: 469 432 600 руб.
 Налоги: Не включая НДС
 Дополнительные услуги: Включены
 Эксплуатационные расходы: Включены



№8, **ASTERA** <http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/id11168485/>

183 010 руб./кв.м без НДС ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ построено как доходный дом в 1914 году, М. КИЕВСКАЯ, 10 МИН. ПЕШКОМ \$ 2 963 за кв.м. ID 22488 Площадь: 2464 кв.м. Станция метро: Киевская, 10 мин. пешком Улица: Плющиха ул., д.55, стр.2 офис Планировка: смешанная Отделка: с готовой отделкой Полный капитальный ремонт с заменой перекрытий в 1996. Площадь земельного участка 600 м2, в том числе площадь застройки 468 м2. Земельный участок в аренде до 2049 года. Этажей: 4 эт. + мансарда + тех. эт. + подвал, высота – 2.6-3.25 м., перекрытия железобетон. VIPовая отделка части помещений, open-space и индивидуальные перегородки для сотрудников, хорошее состояние фасадов, т.+7(495)730-68-90

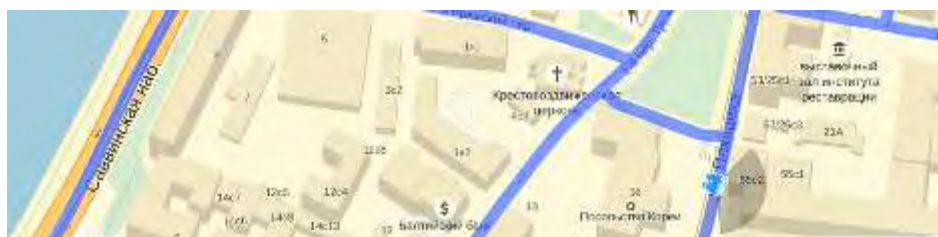
98 784 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005003:32, г Москва, ул Плющиха, вл 55, стр 2 Декларированная площадь: 600.00 кв. м Кадастровая стоимость: 59 270 628.00 руб. Форма собственности: публичная



ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ, М. КИЕВСКАЯ, 10 МИН. ПЕШКОМ

Площадь:	ID 22488	2464 кв.м.
Стоимость:	2 963 \$ за кв.м.	\$ 2 963 за кв. м.
Общая стоимость:		7 301 019 \$
Станция метро:		Киевская, 10 мин. пешком
Улица:		Плющиха ул.
Тип здания:		Отдельно стоящее здание










№9,  **BLACKWOOD** <http://blackwood.ru/catalog/commercial/22488-otdelno-stoyashchee-zdanie-m-kievskaya-10-min-peshkom>

Рисунок 43. Объекты предложения к продаже

Ценовая ситуация рынка аренды в сегменте объекта оценки

Из 10 похожих позиционирующихся предложений (рисунок 44, с.119) подобрано 4 расчетных объекта с минимизацией корректировки. Средняя цена предложения в аренду без НДС без среднерыночных эксплуатационных и коммунальных расходов без НДС в 4 000 руб./кв.м год из аналитики (таблица 28, с.44) составляет **43 842 руб./кв.м год**.

Таблица 57 Характеристики объектов сравнения в аренду

№ п/п	Адрес	Характеристика (рисунок 44, с.119)	Площадь в аренду, кв.м	№ кадастрового квартала	Физический износ	Удельная кадастровая стоимость земельного участка	Цена предложения без коммунальных эксплуатационных расходов, руб./кв.м год без НДС	Источник данных
1	М.Парк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул., 24	класс А, БЦ Ринко Плаза	5 250	77:01:00050 15:2	6%	130 911	52 476	 http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330 , Ваганова Алла Вячеславовна, Старший консультант+7 (495) 775-7555, доб. 7446+7 (916) 169-1860
2	М.Спортивная, 20 м.п. Саввинская наб.	класс А	2 000	77:01:00050 06:47	6%	84 198	45 515	 http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330,+7(495)925-00-05
3	М.Спортивная, Саввинская набережная, д.15, 20 м.п.	класс А, БЦ Японский дом	1 000	77:01:00050 06:21	6%	75 210	42 377	 http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/page7/?form_data%5Ball_search%5D=1&form_data%5Bprice_var%5D=1&,+7(495)925-00-05
4	М.Фрунзенская, Олсуфьевский пер., д.8 стр.6, 15 м.п.	класс В+, офисный особняк	1 900	77:01:00050 13:42	6%	99 557	35 000	 http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/9143 , Евгений Александрович Бакрин +7 (903) 968-91-81 http://www.martstore.ru
		Средняя	2 538			97 469	43 842	

52 476 руб./ кв.м год без НДС Бизнес центр Ринко Плаза в Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 24 Отдельно стоящее современное здание Общая площадь здания - 8143 кв. м, Арендуемая площадь - 5249,4 кв.м. Этажность 6 этажей 3 лифта OTIS Высококачественный офисный ремонт, фальшполы Регулируемый микроклимат Спринклерная система пожаротушения Альтернативные источники электроснабжения Видеонаблюдение и охранная сигнализация Единая система диспетчеризации и управления техническим персоналом Профессиональный оператор питания Профессиональная управляющая компания Два

банкетных (конференц) зала Парковка -подземный и наземный паркинг Вакантный блок: 6-й этаж: общая арендуемая площадь - 930,81 кв.м Планировка прилагается Состояние: с отделкой. **Арендная ставка: \$850** **Операционные расходы: \$130 кв.м/год, электроэнергия по факту 3 м/места** в подземном паркинге и 1 м/место на наземной парковке **Паркинг: подземный - \$450 м/м в мес., наземный - \$350 м/м в мес.** Все ставки указаны без учета НДС Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7446+7 (916) 169-1860

130 911 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005015:2, ул. Тимура Фрунзе, вл. 24, Уточненная площадь: 1 676 кв. м Кадастровая стоимость: 219 406 685 руб. Форма собственности: публичная

Земельный участок: 77:01:0005015:2

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги
Статус:	Решен земельный		
Адрес:	г Москва, ул Тимура Фрунзе, вл 24		
Договоренная площадь:	1 676 кв. м		
Кадастровая стоимость:	219 406 685 руб.		
Форма собственности:	публичная		

Бизнес-центр «Ринко Плаза» в Хамовниках
ИД № 3338

№1, <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330>

45 515 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов, +7 (495) 925-00-05, № 23753 Хамовники, Саввинская набережная, М.Спортивная, Удаленность от метро: 1200 метров, Класс: А Этаж: 5,6 Предлагаемая площадь: 1 000 - 2 000 кв.м Состояние: Под отделку, Арендная ставка: 43 259 руб./кв.м/год Налоги: Упрощенная система налогообложения Коммунальные услуги: По факту Эксплуатационные расходы: Не включены (**100 долл./кв.м/год**)

84 198 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:47, пер Большой Саввинский, вл 4, стр 19, Уточненная площадь: 2 550 кв. м Кадастровая стоимость: 214 706 073 руб. Форма собственности: публичная

Земельный участок: 77:01:0005006:47

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги
Статус:	Решен земельный		
Адрес:	г Москва, пер Большой Саввинский, вл 4, стр 19		
Договоренная площадь:	2 550 кв. м		
Кадастровая стоимость:	214 706 073 руб.		
Форма собственности:	публичная		

№ 153901 **ст.м. Спортивная**
 Район: Москва
 Округ: ЦАО
 Район: Юго-Восточный
 Район: Спортивная
 Удобность: от метро 130 метров
 Высота: 5
 Общая площадь, кв.м: 1100
 Этажность: 5
 Этаж: 5/5
 Предлагаемая площадь: 1 000 - 2 000 кв.м
 Состояние: Под ключ
 Средняя ставка: 40 руб./кв.м/год
 Планир. Утверждена сет. план. выдана декларация
 Включены услуги ГП: Бюджет
 Застроено/застроен: Не известно (10) кв.м/кв.м/год

Предлагаемые площади		
Этаж	кв.м	Этаж
Чистая	1 000 - 2 000	5/5
Воздух	1 340	5

Семейная связь: +7 (495) 925-00-05

№2, **ASTERA** <http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/id15390104/#order15390409>

42 377 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов Бизнес-центр А, от 42 377 руб./кв.м/год Японский дом.

75 213 руб./кв.м Земельный участок: **77:01:0005006:21** наб Саввинская, вл 15 Декларированная площадь: 2 410.00 кв. м Кадастровая стоимость: 181 262 558.80 руб. Форма собственности: публичная



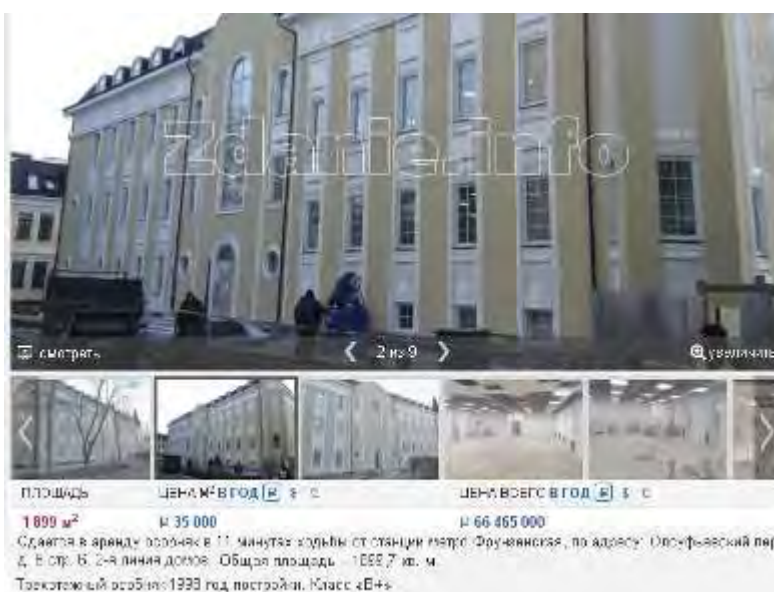
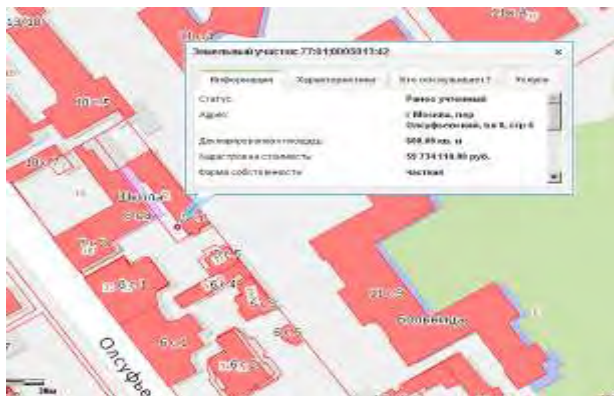
Фото объекта	Расположение	Тип недвижимости	Предлагаемые площади, кв.м	Этаж	Арендная ставка
		Спортивная Бизнес-центр	496	2	от 42 377 руб./кв.м/год

№3, **ASTERA** <http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/>

35 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов Сдается в аренду особняк в 11 минутах ходьбы от станции метро Фрунзенская, по адресу: Олсуфьевский пер., д. 8 стр. 6. 2-я линия домов. Общая площадь – 1899,7 кв. м. Трехэтажный особняк 1998 год постройки. Класс «В+». Внутри особняка работает система климат контроля, установлены подвесные потолки, в окнах офисных помещений современные стеклопакеты. Благодаря современной инновационной автоматизированной системе создан контроль за эксплуатацией автономной энергосистемы здания. Автономная система горячего водоснабжение позволяет использовать ее круглый год. Каждый из офисов имеет систему кондиционирования и вентиляции воздуха. Для удобства автовладельцев, рядом со зданием, своя

охраняемая автостоянка на 15 машиномест. Видеонаблюдение за территорией. Особняк после реконструкции, готов к въезду с 01.12.2015г. Прямая аренда. Предложение от собственника, без комиссии. Собственник объекта ООО «ОФИС-ЦЕНТР» Евгений Александрович Бакрин +7 (903) 968-91-81 <http://www.martstore.ru>

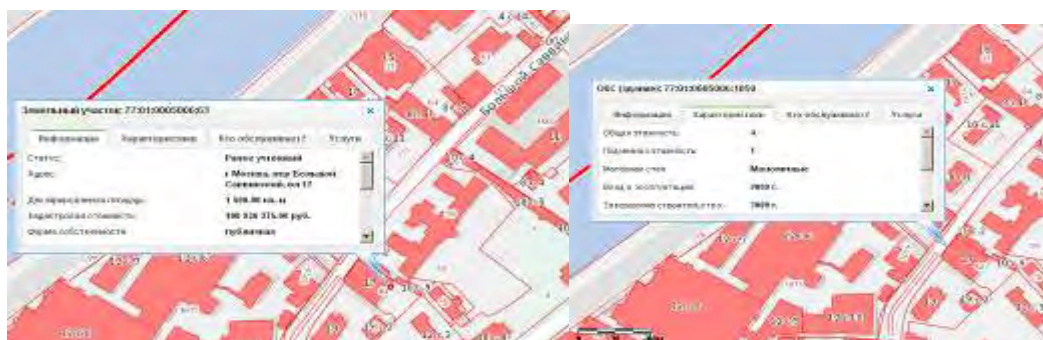
99 557 руб./кв.м **Земельный участок: 77:01:0005013:42** г Москва, пер Олсуфьевский, вл 8, стр 6
 Декларируемая площадь: 600 кв. м Кадастровая стоимость: 59 734 110 руб. Форма собственности: частная



№4, **Zdanie.info** http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/9143

31 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов пер Саввинский Б., Фрунзенская, 10 мин.тр., новое, 3-х этажное офисное здание, с цоколем и мансардой, с современными качественными материалами фасада и внутренней отделки. Деловой центр расположен в исторической части города. Технические помещения и необходимое оборудование, а также уровень обслуживания здания полностью соответствуют стандартам строений класса В.

72 624 руб./кв.м **Земельный участок: 77:01:0005006:63** пер Большой Саввинский, вл 17 Декларируемая площадь: 1 500 кв. м Кадастровая стоимость: 108 936 375 руб. Форма собственности: публичная



Объект	ЦАО
Класс	B
Общая площадь	2359
Этажность	3
Провайдер	Стелкон Мастертел
Парковочный коэффициент	1/70
Наземная парковка	15 м/м, 10 000 руб., вкл. НДС
Подземная парковка	11 м/м, 15 000 руб., вкл. НДС
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи включены в арендную ставку, электричество оплачивается дополнительно

Москва, центр, Лангунский Б., д. 17
Фрунзенская (10 мин. то.)

Аренда офисных помещений

Этаж	Метраж	Ставка м2/год	Стоимость аренды/месяц	Состояние
1	28	35 000 р.	168 000 р.	Средний
2	242	35 000 р.	700 000 р.	Средний

PRÆDIUM
СОВРЕМЕННЫЙ. ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫЙ. БЕЗУПРЕЧНЫЙ

[Связаться о предоставлении новых офисов](#)

№5, <http://www.praedium.ru/catalog/offices/savvinskiy-b-per-d-17-moskva-27/>

36 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов Класс B, Парк культуры, Тимура Фрунзе ул., 11 стр. 2-5, в аренду: от 115 до 902 м2 Арендная ставка: 36 000 руб. м2/год

Красная Роза БЦ Мэконтоп
Бизнес-центр

Воскресенский
Класс B
Тимур Фрунзе ул., 11 стр. 2-5

Общая полезная площадь: 13 112 м²
Эксплуатационная площадь: от 115 до 2 094 м²
Арендная ставка: от 25 000 руб. до 34 000 руб. м²/год

ПОЗВОНИТЕ ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Мария Новикова

Красная Роза Демон
Комплекс бизнес-центров

Воскресенский
Класс A
Тимур Фрунзе ул., 11 стр. 1

Общая полезная площадь: 28 092 м²
Эксплуатационная площадь: от 1 994 до 16 524 м²
Арендная ставка: 25 000 руб. м²/год

ПОЗВОНИТЕ ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Марьяна Биченкова

Карта

Парк Культуры

Р-Н ХАМОВНИКИ

№6,

https://cbre.rentnow.ru/estate/office/?set_filter=Y&rent_check=rent&area_min=100&area_max=20000&pric

e_rent_min=50&price_rent_max=2500&price_sale_min=500&price_sale_max=30000&metro%5B%5D=25&metro%5B%5D=45&metro%5B%5D=79&metro%5B%5D=53

25 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов Отдельно стоящее здание ХАМОВНИКИ, Дашков пер. д. 5. Объект находится рядом с Зубовской площадью и недалеко от станции метро Парк Культуры - 7 мин пешком. От Садового Кольца - 2 мин. пешком. 4-х уровневое здание общей площадью 1210,8 кв.м. Год постройки -1827 г., реконструкция - 2000 г., надстройка(мансарда) - 2002 г. Планировка: смешанная. Высота потолков: в подвале - 3м; на 1-ом этаже - 2,9 м;2-ом этаже - 4,07 м, в мансарде - 3,0 м. Здание расположено на земельном участке площадью 590 кв.м(в аренде на 25 лет с 1999 г.) Перекрытия: ж/бетонные. Перегородки, стены - кирпичные. Водоснабжение холодное(городское), канализация - Мосводоканал.Теплоснабжение - по договору с Мосэнерго. Электрическая мощность - 25 квт - по договору с Мосэнергосбыт. Телефоны - МГТС - 19 номеров. 3 отдельный входа. Состояние: готовое к въезду с начала апреля. Аренда. **Арендная ставка: 30 000 рублей/кв.м/год. УСН. Коммунальные платежи Арендатор оплачивает отдельно.** Возможный торг - при переговорах. поэтажные планы - по запросу. Шакирова Роза ГаязовнаВедущий консультант+7 (495) 775-75-55, доб. 7675+7 (916) 976-6475

126 434 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005015:27, пер Дашков, вл 5. Уточненная площадь: 590 кв. м Кадастровая стоимость: 74 596 343.20 руб.Форма собственности: публичная



Отдельно стоящее здание

Местонахождение

- Москва, ЦАО, район «Хамовники», Дашков пер. д. 5.
- Объект находится рядом с Зубовской площадью и недалеко от станции метро Парк Культуры - 7 мин пешком.
- От Садового Кольца - 2 мин. пешком. Электропуть от Садового Кольца долевой земли площадью 590 кв.м(в аренде на 25 лет с 1999 г.)

Описание объекта

- 4-х этажное здание общей площадью 1210,8 кв.м
- Год постройки -1827 г., реконструкция - 2000 г., надстройка(мансарда) - 2002 г.
- Планировка: смешанная.
- Высота потолков: в подвале - 3м; на 1-ом этаже - 2,9 м; 2-м этаже - 4,07 м; в мансарде - 3,0 м.
- Здание расположено на земельном участке площадью 590 кв.м(в аренде на 25 лет с 1999 г.)

Технические характеристики

- Перекрытия: ж/бетонные.
- Перегородки, стены - кирпичные.
- Водоснабжение: холодное(городское), канализация - Мосводоканал.
- Водоснабжение: холодное(городское), канализация - Мосводоканал.
- Теплоснабжение - по договору с Мосэнерго.
- Электрическая мощность - 25 квт - по договору с Мосэнергосбыт.
- Телефоны - МГТС - 19 номеров.
- 3 отдельный входа.
- Состояние: готово к въезду.

Капитальные условия

Аренда. Арендная ставка: 30 000 рублей/кв.м/год. УСН. Коммунальные платежи Арендатор оплачивает отдельно.

Поэтажные планы - по запросу.

Продажа. Цена: 570 000 000 руб.

Контактная информация

Шакирова Роза Гаязовна
Ведущий консультант
+7 (495) 775 75 55, доб. 7675
+7 (916) 976-6475

ID № 5263

Объект на карте Яндекс

Скачать презентацию

29 661 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов **Обособняк представительского класса** Москва, ЦАО Большой Левшинский переулок д.1 м. Смоленская, Кропоткинская. Общая площадь здания 1498 кв.м. 4 этажа и подвал Первая линия высококачественная отделка помещений Высота потолка метра. Современные инженерные системы Центральные коммуникации. Центральная система вентиляции и кондиционирования. Телекоммуникации: МГТС, оптоволокно, Интернет. Система видеонаблюдения Система контроля доступа. Эл. Мощность 100 кВт Парковка. Коммерческие условия Прямая аренда. Долгосрочный договор. Цена: 35 000 руб. . кв.м. в год. (вкл. НДС) Бовсуновский Виктор Иванович Руководитель отдела +7 (495) 775-7555 +7 (926) 231-4777

153 977 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0001049:3084 г. Москва, пер. Б. Левшинский, вл. 1/11 Утонченная площадь 432.00 кв. м, Кадастровая стоимость 66 518 163.36 руб. Форма собственности: публичная



Обособняк представительского класса

ID № 5278

Местоположение

- Москва, ЦАО
- Большой Левшинский переулок дом 1 м. Смоленская
- м. Кропоткинская

Основные объекты

- Обособляк представительского класса
- Общая площадь здания 1498 кв.м.
- 4 этажа и подвал
- Парковка
- высококачественная отделка помещений

Технические характеристики

- Высота потолка метра
- Современные инженерные системы
- Центральная коммуникация
- Центральная система вентиляции и кондиционирования
- Телекоммуникации: МГТС, оптоволокно, Интернет
- Система видеонаблюдения
- Система контроля доступа
- Эл. Мощность 100 кВт
- Парковка

Коммерческие условия

- Прямая аренда
- Долгосрочный договор
- Цена: 35 000 руб. кв.м в год (вкл. НДС)

Контактная информация

- Бовсуновский Виктор Иванович
- Руководитель отдела
- Т: (495) 775-7555
- F: (926) 231-4777

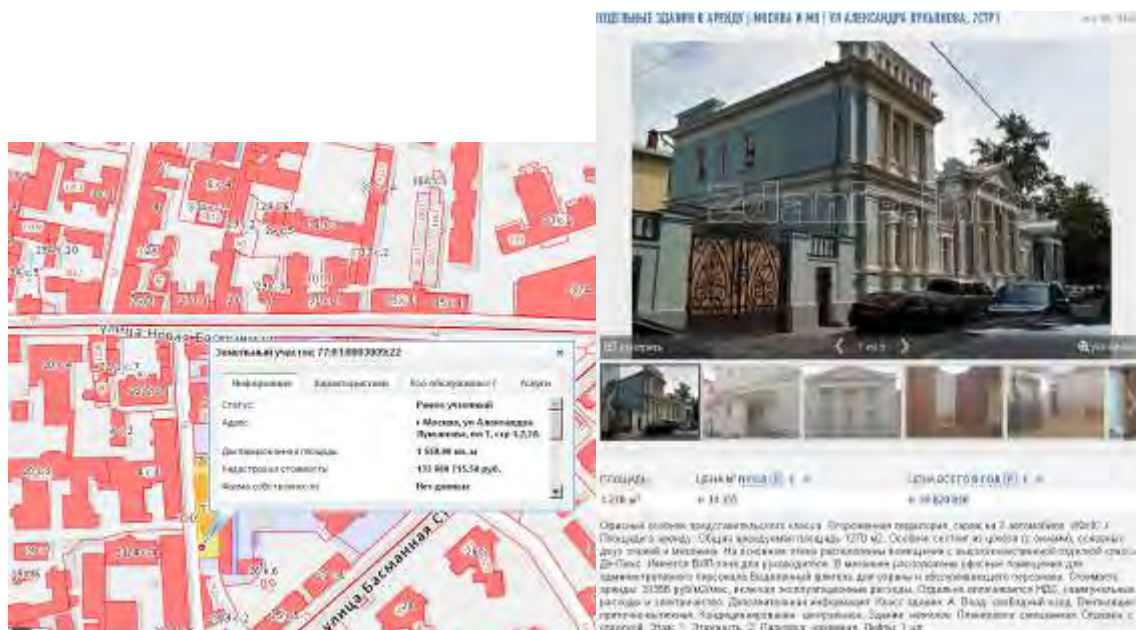


№8,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5278>

27 335 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов **Офисный особняк представительского класса.** Огороженная территория, гараж на 3 автомобиля. ИФНС 1. Площади в аренду: Общая арендуемая площадь 1270 м2. Особняк состоит из цоколя (с окнами), основных двух этажей и мезонина. На основном этаже расположены помещения с высококачественной отделкой класса Де-Люкс. Имеется VIP-зона для руководителя. В мезонине расположены офисные помещения для административного персонала. Выделенный флигель для охраны и обслуживающего персонала. Стоимость аренды: 31355 руб./м2/мес, включая эксплуатационные расходы. Отдельно оплачивается НДС, коммунальные расходы и электричество. Дополнительная информация: Класс здания: А. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка:

смешанная. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 2. Парковка: наземная. Лифты: 1 шт. КАНДВИК Агентство недвижимости +7 (495) 222-93-57; +7 (968) 660-68-96

86 194 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0003009:22 г. Москва, ул Александра Лукьянова, вл 7, стр 1,2,2А Утонченная площадь 1 550 кв. м, Кадастровая стоимость 133 600 715 руб. Форма собственности: данных нет



№9, **Zdanie.info** КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/10454

18 034 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов Бизнес центр на Пироговской ЦАО, р-он Хамовники, Ул. М. Пироговская, д.16-18 Станция метро Спортивная, Фрунзенская 10 минут ходьбы Рядом пролегают улицы Большая Пироговская, Усачёва, Трубецкая, Саввинская набережная Комплекс из 2-х строений класса В+ реконструкция проведена в 2005г (стены кирпичные, перекрытия бетонные) Современные системы вентиляции и кондиционирования, контроля доступа, видеонаблюдения Выделенные линии Интернет, возможна установка неограниченного числа телефонных линий. Бизнес-связь Коридорно-кабинетная планировка В помещениях выполнена стандартная офисная отделка Кафе для сотрудников Наземная парковка (1 м/м на 100 кв.м) Управляющая компания Предлагаются в аренду офисный блок 2-й этаж - 230,5 кв.м. 5-й этаж - 209,4 кв. м 7-й этаж - 402,5 кв. м Арендная ставка: 26 000 руб. кв.м. в год Арендная ставка включает: НДС, коммунальные и эксплуатационные расходы Отдельно оплачиваются электроэнергия, услуги связи и парковка **Парковка: 8 000 руб. м/м в мес.** Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7446 +7 (916) 169-1860


108 466 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005008:29, Малая Пироговская улица, вл 16, стр 1 Утонченная площадь: 3 617 кв. м Кадастровая стоимость: 392 320 653.92 руб. Форма собственности: публичная



№10,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=4358>

Рисунок 44. Объекты предложения в аренду

Типичные операционные расходы

Рыночные операционные расходы без НДС в сегменте офисов высокого класса зафиксированы аналитиками в 4 000 руб./кв.м год (таблица 28, с.44,  и другие).

Ценовая ситуация рынка аренды машиномест

Средняя цена предложения в аренду машиноместа на подземной парковке в офисах класса А,В без НДС без коммунально-операционных расходов составляет 239 055 руб./машиноместо в год (рисунок 45, с.119).

330 141 руб./место год без НДС и эксплуатационных и коммунальных расходов Паркинг: подземный - \$450 м/м в мес., наземный -\$350 м/м в мес. Все ставки указаны без учета НДС Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7446 +7 (916) 169-1860



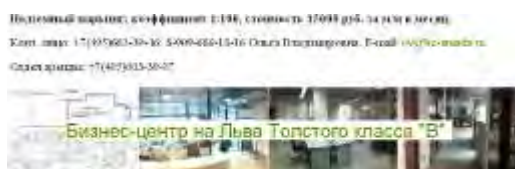
№1,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330>

159 322 руб./место год



№2,  http://www.4estate.ru/arenda-business-centers/?SHOW_BUSINESS=1&PAGEN_1=2

149 153 руб./место год



№3,  <http://www.bc-arenda.ru/ob-ekty/biznes-tsentry/5-biznes-tsentr-na-lva-tolstogo-klassa-v>

388 825 руб./место год



№4,  http://www.4estate.ru/arenda-business-centers/?SHOW_BUSINESS=1&PAGEN_1=2

Рисунок 45. Аренда машиномест

Выбор объектов-аналогов

Стоимость недвижимости определяется множеством факторов. В оценочной практике они делятся на следующие группы.

Переданные имущественные права характеризуются набором прав, передаваемых при продаже. Сюда относятся также ограничения прав собственности, которые обуславливаются не полной передачей прав или их несоответствие рыночным условиям.

Финансовые условия сделки характеризуются денежным эквивалентом, как единым измерителем стоимости. При разных условиях финансирования сделки изменяется ее цена.

Рыночные условия влияют на цену по двум направлениям. Во-первых, через отличие по финансированию, налогообложению, передаваемым правам с учетом их ограничений. Во-вторых, в связи с динамичным характером соотношения спроса и предложения цены меняются во времени. Таким образом, время продажи также влияет на цену сделки.

Местоположение влияет на цену недвижимости через стоимость земельного участка, которая определяется комплексом факторов.

Физические характеристики включают совокупность факторов, характеризующих размеры и качество улучшений и земельного участка.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов соответствуют выделенным группам факторов.

Для земельного участка ими являются: разрешённом использовании земельного участка (подо что), местоположение (близость к центру), физические характеристики (площадь), время предложения.

Для здания ими являются: назначение использования, местоположение (по районам), физические характеристики (площадь), передаваемые права на здание (собственность) и на земельный участок (собственность или аренда).

Оптимальный выбор достигается минимальным различием аналогов от объекта оценки по перечисленным критериям по купле-продаже и аренде.

При сборе исходной информации правдивые данные о сделках купли-продажи и сдачи в аренду, сходных с оцениваемыми, найти не удалось. При сравнительном анализе использовались цены предложения. В результате проведенного анализа рынка сопоставимых объектов с оцениваемым объектом рассматриваются:

продажа 4 объекта сравнения зданий под административные цели класса А,В,В+,В- (таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112);

аренда 4 объекта сравнения зданий и помещений под административные цели класса А и В+ (таблица 57, с.113, рисунок 43, с.112).

аренда 4 объекта сравнения машиноместа в бизнес-центрах класса А,В+,В,В- (рисунок 45, с.119).

Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] утверждает, что Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается во внимание такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым и финансово осуществимым, как изложено ниже:

(а) Физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости).

(б) Юридически допустимое использование определяется с учетом любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).

(с) Финансово осуществимое использование определяется с учетом того, будет ли физически возможное и юридически допустимое использование актива генерировать достаточный доход или денежные потоки (принимая во внимание затраты на преобразование данного актива с целью такого его использования), чтобы обеспечить инвестиционную доходность, которую участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив, используемый указанным образом.

Анализ показывает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием нефинансового актива, удовлетворяющим ограничениям (а),(б),(с) является текущее использование под офис класса В+.

Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Методы оценки выбираются согласно МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8].

Рыночный подход

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] определяет рыночный подход как метод оценки, в котором 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 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.

Предложения подобной оцениваемой недвижимости (таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112), а также справедливая статистика, делают возможным применение сравнительного подхода. В сравнительном подходе используются: метод сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм [8].

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.

Предложение и сделки на рынке аренды доходной недвижимости (таблица 57, с.113, рисунок 44, с.119), статистика и аналитика рынка, делают возможным применение доходного подхода. Изменения цен аренды предполагают применение метода дисконтированных денежных потоков.

Затратный подход

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

Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) [8].

При расчете стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы используются цены на строительство единицы измерения (куб.м, кв.м) аналогичного здания по справочным и нормативным материалам (УПВС, КО-ИНВЕСТ, УПСС) совместно с индексами цен.

Предложения в собственность застроенных земельных участков в территориально-экономической зоне расположения объекта оценки найти не удалось. В период роста темпов инфляции периодичность расчета индексов цен не учитывает их быстрое изменение. Точные данные для расчета прибыли девелопера отсутствуют. Поэтому затратный подход не применялся.

Подходы, применяемые при оценке справедливой стоимости объекта оценки

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] рекомендует уместным применение одного метода оценки. Например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств. В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки. Например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно [8]. Однако внесение изменений в метод оценки или его применение (например, изменение его удельного веса при использовании множества моделей оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки) является уместным, если такое изменение

приводит к получению оценки, являющейся в равной степени или более показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Таким образом, при оценке справедливой стоимости объекта оценки, применялись два подхода:

- сравнительный - метод сравнительного анализа продаж (предложений);
- доходный - метод дисконтированных денежных потоков.

Согласование результатов

Согласно МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] при оценке справедливой стоимости несколькими методами оценки, то полученные результаты, то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости, следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Сравнительный подход

Сравнительный подход включает следующие этапы:

- изучение рынка продаж и предложений, отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи и предложения, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

Для сравнения используются все найденные предложения декабря 2015 года (таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112).

Выбор единицы сравнения и факторов приведения в сопоставимый вид

За единицу сравнения принимается цена предложения 1 кв.м общей площади объекта сравнения.

Все объекты сравнения предлагаются по типичным рыночным условиям на дату оценки. Таким образом, общепринятые факторы в сравнении продаж и предложений: условия сделки, время у объектов сравнения и объекта оценки одинаковы.

Наиболее существенными и определенными ценообразующими характеристикам объекта оценки и выбранных объектов сравнения являются:

- расположение внутри на территории города Москвы;
- права на земельный участок;
- строительные, планировочные, парковочные характеристики;
- площадь предлагаемых зданий и помещений;
- площадь земельного участка, относящегося к помещению;
- права на земельный участок;
- физический износ улучшений.

Таким образом, для приведения в сопоставимый вид к объектам аналогам вносятся следующие поправки:

- вид права на земельный участок;
- торг для перехода от цены предложения к цене продажи;
- территориальное расположение;
- офисный класс;
- размер помещения;
- подземно-надземная структура;
- физический износ;
- площадь земельного участка, относящегося к зданию.

Обоснование поправок

Поправка на вид права на земельный участок. Стоимость выкупа права собственности земельного участка равно его кадастровой стоимости (с.51).

Таким образом, стоимость объекта сравнения с правами долгосрочной аренды земельного участка увеличивается на его кадастровую стоимость. По отношению к единице сравнения поправка в абсолютном виде рассчитывается по формуле (1):

$$\Delta_{\text{вызу}} = \frac{P_{\text{зуос}} \times K_{\text{ос}}}{OП_{\text{ос}}}, \quad (1)$$

где: $K_{\text{ос}}$ - удельная кадастровая стоимость земельного участка объекта сравнения, руб./кв.м;


$P_{\text{зуос}}$ - площадь земельного участка объекта сравнения, кв.м;

$OП_{\text{ос}}$ - общая площадь помещений объекта сравнения.

Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Поправка на торг применяется к ценам предложений, включающим маркетинговые скидки. Поправка на торг основана на анализе маркетинговых приемов риэлтерских фирм с целью увеличения дохода. По статистическим исследованиям энтузиастов в условиях кризисных ожиданий наиболее привлекательные торговые скидки на рынке офисов составляют 6-9%. (таблица 58, с.124) [40].

Таблица 58 Рекомендуемые значения скидки на торг

	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	3-6 (4.5)	4-7 (5.5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4.5)	6-9 (7.5)	10-13 (11.5)	8-11 (9.5)	7-14 (11.5)

В текущих условиях аналитики отмечают нарастающую ценовую разницу между предложением и сделкой до **-15%**.

Поправка на местоположение. Расположение оказывает существенное влияние на доход, а, следовательно, и на их стоимость. Основные характеристики расположения косвенно связаны с кадастровой стоимостью земельных участков (таблица 59, с.125).

Стоимость улучшений в пределах муниципального региона не зависит от стоимости земельного участка. По выделению-разделению, перенося улучшение с дорогого земельного участка на дешевый, стоимость улучшения не меняется, а стоимость земельного участка снижается, уменьшая стоимость единого предмета недвижимости.

Поэтому поправка определяется (таблица 59, с.125) по соотношению кадастровой стоимости земельных участков объектов сравнения и объекта оценки по формуле.

$$\Delta_p = (1 - K_y) \times \left(\frac{Kc_o - Kc_a}{Kc_a} \right) \times 100 \quad (2)$$

где: Kc_o - удельная кадастровая стоимость земельного участка оцениваемого объекта;

Kc_a - удельная кадастровая стоимость земельного участка объекта аналога, %;

K_y - средняя доля улучшений в стоимости объекта недвижимости ($K_y = 0,82$).

Коэффициент улучшений для зданий зависит от этажности, площади застройки и прочих вещей.

Здание, помещающее объекты оценки, является типичным периферийным для А-В классов офисов. Улучшенческая составляющая 1 кв.м характерного высококлассного здания по УПСС КоИнвеста (рисунок 46, с.124) равна:

$$30\,540 \text{ руб./куб.м.} \times 5 \text{ куб.м/кв.м} = 152\,700 \text{ руб./кв.м.}$$

Рисунок 46. Стоимость строительства здания офиса в Москве

Кадастровая стоимость земельного участка, относящегося к зданию, равна 321 436 633 руб. (таблица 7, с.16).

На 1 кв.м общей площади оцениваемых нежилых помещений приходится право собственности 0,878 кв.м земельного участка кадастровый №77:01:0005006:12.

$$\frac{3\,913 \text{ кв.м}}{4\,456,9 \text{ кв.м}} = 0,878 \quad \frac{\text{кв.м земельного участка}}{\text{кв.м общей площади здания}}$$

Кадастровая стоимость земельного участка в 1 кв.м оцениваемых помещений составляет

$$0,878 \frac{\text{кв.м земельного участка}}{\text{кв.м общей площади здания}} \times \frac{82\,146 \text{ руб.}}{146 \text{ кв.м}} = 72\,124 \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м общей площади здания}}$$

Для общей площади улучшений в 1 кв.м требуется 0,878 кв.м земельного участка (с.124). По кадастру он стоит 82 146 руб./кв.м [26]. Таким образом, типичный коэффициент улучшений округленно равен:

$$\frac{152\,700 \text{ руб./кв.м}}{81\,000 \text{ руб./кв.м} + 0,878 \text{ кв.м} \times 82\,146 \text{ руб./кв.м}} = 0,82$$

Таблица 59 Расчет поправки на местоположение при коэффициенте улучшений 0,82

№ п/п	Расположение	Кадастровый номер квартала	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м [25]	Поправка на расположение
1	М.Кропоткинская, 15 м.п., Гагаринский пер., д.17	77:01:0001049:1002	136 840	-7,19%
2	М.Смоленская 15 м.п., ул.Большая Молчановка, д.34, стр2	77:01:0001062:1004	137 257	-7,23%
3	М.Парк Культуры, 10 м.п., Комсомольский п-т, д.7	77:01:0005016:6	117 258	-5,4%
4	М.Фрунзенская, 15 м.п., Плющиха ул., д.55, стр.2	77:01:0005009:46	107 333	-4,2%
	Объект оценки Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1	77:01:0005006:12	82 146	

Поправка на офисный класс. Объекты сравнения разных офисных классов. Их цены корректируются на среднерыночную классовую отклоняемость (таблица 60, с.125) от А к В(+,-) от минус 17% до минус 42%.

Таблица 60 Расчет между классной поправкой

№ п/п	Аналитика (рисунок 15, с.39)	Цена предложения класс А, руб./кв.м	Цена предложения класс В, руб./кв.м	Поправка от А к В	Цена предложения класс С, руб./кв.м	Поправка от С к В
1	<p>с кв. 2007 по IV кв. 2015</p> <p>IV квартал 2015 года Продана А (Запад от СК до ТК): 544 Продана В (Запад от СК до ТК): 384 Продана С (Запад от СК до ТК): 284</p> <p>Zdanie.info</p>	321 923	265 876	-17%	156 916	69%

№ п/п	Аналитика (рисунок 15, с.39)	Цена предложения класс А, руб./кв.м	Цена предложения класс В+, руб./кв.м	Поправка от А к В+	Цена предложения класс В-, руб./кв.м	Поправка от В- к В+
1	<p>нес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи к концу 2015 г. составила 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000-160 000 руб./м². В качественных офисах, расположенных в центре города, помещения предлагаются в среднем по 315 000 руб./м². В более удаленных от ЦДР районах основную долю предложения формируют здания класса В, где запрашиваемая средняя цена составляет 80 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-.</p>	275 000	160 000	-42%	120 000	33%

Поправка на размер здания. Одним из факторов определяющих цену продажи является их площадь. Это обусловлено сложившимся соотношением спроса и предложения в зависимости от площади и класса здания.

Зависимость соотношения спроса и предложения по административным помещениям определена по аналитическим данным (рисунок 18, с.40) и приведена на диаграмме (рисунок 47).

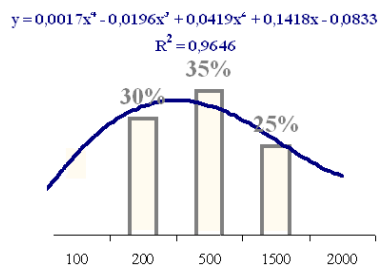


Рисунок 47. Соотношение спроса и переложения на административные помещения в зависимости от общей площади

Зависимость соотношения спроса и предложения от общей площади помещения выражается формулой (3).

$$Y_{c/n} = 4,171 \times \Pi_0^{-0,3694}, \quad (3)$$

где: $Y_{c/n}$ - соотношение спроса и предложения по общей площади помещения;

Π_0 - общая площадь объекта оценки, кв.м.

Исследования зависимости удельной цены помещений от соотношения спроса и предложения показывает, что она имеет линейный вид с коэффициентом 0,1. Таким образом, поправка на размер здания определяется следующей формулой (4):

$$\Delta_{ш/с/п} = 0,1 \times [Y_{c/n}^{00} - Y_{c/n}^{oc}], \quad (4)$$

где: $\Delta_{ш/с/п}$ – поправка на размер помещения (%);

$Y_{c/n}^{00}$ - соотношение спроса и предложения от общей площади;

$Y_{c/n}^{oc}$ - соотношение спроса и предложения от общей площади объекта сравнения.

Зависимость соотношения спроса и предложения по административным помещениям определена по аналитическим данным [40] и приведена на диаграмме (рисунок 47, с.126).

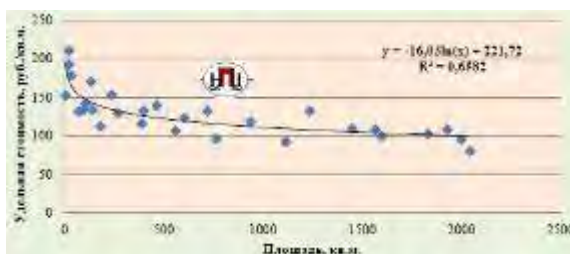


Рисунок 48. Масштабный эффект для офисных площадей высокого класса [40]

Расчет масштабирующей поправки ведется по номограмме (рисунок 49, с.126) с учетом рыночных тенденций.



Рисунок 49. Формирование масштаб-эффекта для офисных площадей

Подземно-надземная структура. По рыночным данным разница в цене помещений этажей и подземных помещений в коммерческом секторе отличаются на 50% (рисунок 50, с.126).



Рисунок 50. Парные продажи подвал-этаж (Информационный бюллетень СГУП, №58, июль 2010)

По аналитике РОО и его членов во главе с исследователями рынка Л.А.Лейфером и Е.Е.Яцкевичем подвально-этажное соотношение составляет 0,74 (рисунок 51, с.127) [39].

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Кол-во значений
Отношение цен офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,74	0,73 - 0,75	217

Рисунок 51. Корректирующая шкала на подвалоразмещение А,В классных офисов

Поправка рассчитывается по формуле (5), с.127 :

$$\Delta_{\Pi} = 0,5(0,74) \times \left(\frac{ОП_{\Pi_{oc}}}{ОП_{oc}} - \frac{ОП_{\Pi_{oo}}}{ОП_{oo}} \right) \times 100, \quad (5)$$

где: **0,5, 0,74** - справедливая разница в цене помещений этажей и подземных помещений в административном секторе, справедливая и академическая;

ОП_{Π_{oc}} - общая площадь подвала объекта сравнения, кв.м;

ОП_{oc} - общая площадь объекта сравнения, кв.м;

ОП_{Π_{oo}} - общая площадь подвала объекта оценки, кв.м;

ОП_{oo} - общая площадь объекта оценки, кв.м.

Поправка на внутреннюю отделку. Помещение с внутренней отделкой дороже на затраты на отделочные работы и материалы. Парнопродажная разница фигурирует в **23 000 руб./кв.м** (рисунок 52, с.127).

Офисная недвижимость Вехлаус, станция метро Калужская, Юго-западная, Проспект Вернадского 10 минут в транспорте Ленинский проспект 111/2

Состояние объекта: без отделывания

25 м2 - 5 425 000 руб., 27 м2 - 5 850 000 руб., 55,4 м2 - 12 000 000 руб., 74,2 м2 - 16 000 000 руб., 76.7 м2 -

16 400 000 руб., 113 м2 - 24 500 000 руб. руб./кв.м, в среднем **213 837 руб./кв.м**, цена евроотделывания **506 535 руб./кв.м-213 837 руб./кв.м = 292 698 руб./кв.м** Багаев Дмитрий Юрьевич, Ведущий эксперт +7 (495) 777-8427 +7 (903) 558-7776 <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3783>

с отделкой еврокачества Продажа - \$6 950 за кв.м **506 535 руб./кв.м**, Аренда - \$730 кв.м **53204 руб./кв.м** год, **доходность 11%**, Макарова Елена Владимировна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб.7666 +7 (916) 770-0793, <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=2314>

Кадастровый квартал: 77:06:0006001, 41 736,84 руб./кв.м



<http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3783>, <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=2314>

Рисунок 52. Отделочно-безотделочное парное предложение

Поправка к отделанному объекту сравнения 1 для кв.м составит **-23 000 руб.**

Поправка на физический износ. Физический износ снижает стоимость улучшений на суммарные затраты, необходимые на его устранение. Физический износ влияет только на стоимость улучшений. Корректируемая величина включает стоимость улучшений и стоимость земли. Процент физического износа характеризует потерю стоимости улучшений. Поэтому из стоимости недвижимости необходимо выделить стоимость улучшений, а затем откорректировать ее на разницу в физическом износе объекта сравнения и оцениваемого объекта.

Учет соотношения цены права аренды земли и улучшений при расчете поправки на физический износ выполнен с усредняющими допущениями по доле стоимости затрат на строительство улучшений в стоимости недвижимости. По справедливой цене права аренды земельного участка она определится отношением стоимости затрат на строительство новых улучшений к стоимости земельного участка и для центральных районов составляет: 90%/10%. Соотношение принимается для всех объектов сравнения одинаковым.

Физический износ объекта оценки составляет 11% (таблица 55, с.99). Физический износ объектов сравнения отличен от объекта оценки.

Для расчета поправки на износ (в %), корректирующей стоимость объектов сравнения, используется формула:

$$\Delta_{\text{иф}} = 0,82 \times \left(\frac{100 - \text{и}_о}{100 - \text{и}_а} - 1 \right) \times 100, \quad (6)$$

где: $\text{и}_о$ - физический износ оцениваемого объекта;

$\text{и}_а$ - физический износ объекта аналога, %;

0,82 - средняя доля улучшений в стоимости объекта недвижимости (с.124).

Поправка на размер земельного участка. Размер земельного участка определяет цену объектов недвижимости. Поправка рассчитывается как разница стоимости земельного участка, приходящегося на 1 кв.м общей площади объекта оценки и объекта сравнения по кадастровой стоимости объекта оценки (таблица 59, с.125) (7).

$$\text{КС}_{\text{оо}} \times \left(\frac{\text{ПЗ}_{\text{оо}}}{\text{ОП}_{\text{оо}}} - \frac{\text{ПЗ}_{\text{ос}}}{\text{ОП}_{\text{ос}}} \right), \quad (7)$$

где:

$\text{КС}_{\text{оо}}$ - кадастровая стоимость земельного участка объекта оценки 82 146 руб./кв.м [25] (таблица 59, с.125);

$\text{ПЗ}_{\text{оо}}$ - площадь земельного участка объекта оценки, кв.м;

$\text{ОП}_{\text{оо}}$ - общая площадь объекта оценки, кв.м;

$P_{з\text{ oc}}$ - площадь застройки объекта сравнения, кв.м;

$ОП_{\text{ oc}}$ - общая площадь объекта сравнения, кв.м.

Согласование результатов по объектам сравнения

Объекты сравнения имеют различную схожесть с объектом оценки, что выражается размером корректировок. Согласование результатов произведено весовыми коэффициентами (d_i), которые устанавливаются по относительной величине корректировок:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \quad (8)$$

где:

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден.ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден.ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки устанавливается по формуле:

$$C_{\text{cp}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i) \quad (9)$$

где:

C_{cp} - справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

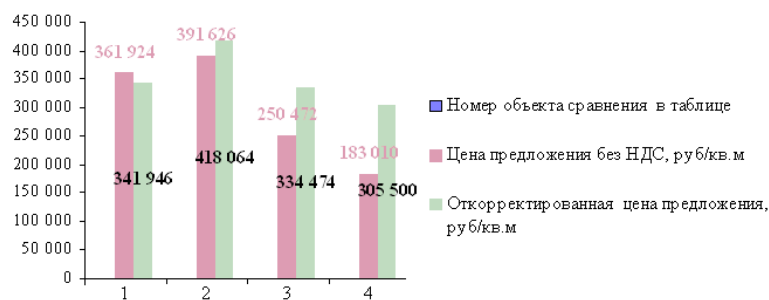
Расчет стоимости сравнительным подходом

Стоимость оцениваемого объекта сравнительным подходом с учетом прав на земельный участок без НДС составляет (таблица 61, с.130):

1 598 168 573 руб.

Таблица 61 Сравнение предложений

№ п/п	Наименование	Производственное здание, стр.1, инв.№10110001							Объект сравнения таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112										Поправка на %, руб.										Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и суммы всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м							
		общая площадь, кв.м	общая площадь подвалных помещений, кв.м	площадь земельного участка, кв.м	вид права на земельный участок	площадь застройки, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	офисный класс	№ объектного сравнения в таблице	цена предложения без НДС, руб./кв.м	общая площадь, кв.м	общая площадь подвалных помещений, кв.м	форма собственности на земельный участок	площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	офисный класс	вид права на земельный участок	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	подземная структура	физический износ	земельный участок, руб./кв.м	итоговая, руб./кв.м													
	Производственное здание, стр.1, инв.№10110001	4 456,9	230	3 913	собст.	750	77:01:0005006:12	82 146	В+	11 %																														
1																																								
2	поправка, руб./кв.м																																							
3	откорректированная цена, руб./кв.м																																							
4																																								
5	поправка, руб./кв.м																																							
6	откорректированная цена, руб./кв.м																																							
7																																								
8	поправка, руб./кв.м																																							
9	откорректированная цена, руб./кв.м																																							



26,9% < 30%

отклонение откорректированных аналогов

Доходный подход

Метод дисконтирования включает следующие этапы:

- определение периода владения оцениваемым имуществом;
- расчет первоначальных единовременных затрат на перепланировку, реконструкцию и внутреннее обустройство оцениваемого здания;
- определение годовой арендной платы;
- прогноз поступления денежных средств от аренды за каждый прогнозный год;
- определение стоимости реверсии;
- расчет ставки дисконтирования для дохода от аренды и перепродажи;
- преобразование каждого из доходов в текущую стоимость, что и составит стоимость объекта.

Расчет выполнен без учета инфляции.

Период владения оцениваемым объектом определяется временем, в течение которого возможно с наибольшей достоверностью предсказать ожидаемый годовой доход и цену перепродажи. Целесообразно ограничиться сроком владения пять лет, с 2016 по 2021 годы.

Первоначальные единовременные затраты для более эффективного использования оцениваемого здания не требуются.

Потенциальный валовой доход (ПВД). Периодический доход происходит от сдачи в аренду помещений здания. По данным предприятия в аренду сдаются 4 100 кв.м помещений класса В+ и 10 машиномест подземной автостоянки.

Арендная ставка определяется сравнением предложений (таблица 57, с.113, рисунок 44, с.119).

Обоснование поправок

Поправка на торг. Предложение в аренду классных офисов в районе объекта оценки опережает спрос. По экспертному суждению оценщиков России арендные контрагенты уторговываются при 3-6%. С учетом снижения арендного спроса в условиях кризисной стабилизации поправку принимаем в **минус 10%** (таблица 58, с.124) [38,40].

Поправка на местоположение. Расположение оказывает существенное влияние на доход арендатора. Часть дополнительного дохода, который создается расположением, добавляется к арендной плате. Основной характеристикой расположения высококлассных офисов является нахождение в центральной части, вдали от пешеходных потоков, с хорошей автомобильной и общественно-транспортной доступностью.

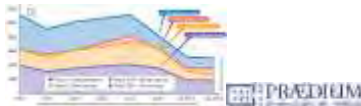


Корректировка рассчитывается по соотношению стоимости земельных участков по районам и удаленности от станций метро с учетом доходности в секторе офисных помещений по формуле (2), с.124 (таблица 62, с.131).

Таблица 62 Расчет поправки на местоположение

№ п/п	Адрес	Кадастровый №	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м [25]	Поправка на расположение
1	М.Парк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул., д.24	77:01:0005015:2	130 911	-3,7%
2	М.Спортивная, 20 м.п. Саввинская наб.	77:01:0005006:47	84 198	-0,2%
3	М.Спортивная, Саввинская набережная, д.15, 20 м.п.	77:01:0005006:21	75 210	0,9%
4	М.Фрунзенская, Олсуфьевский пер., д.8 стр.6, 15 м.п.	77:01:0005013:42	99 557	-1,7%
	Объект оценки. Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1	77:01:0005006:12	82 146	

Поправка на офисный класс. Класс А дороже других классов. Корректировка определяется по справедливой разнице в цене аренды классов А, В+ и В (рисунок 21, с.42, таблица 28, с.44, рисунок 25, с.45) и составляет **-20%** (таблица 63, с.132).

Таблица 63 Арендная поправка на офисный класс

№ п/п	Источник аналитики	Цена аренды класс А до ТТК, руб./кв.м год	Цена аренды класс В+ до ТТК, руб./кв.м год	Поправка на кассовую разницу А→В+
1	 рисунок 21, с.42	31 000	24 000	-23%
2	таблица 28, с.44 Класс А: в пределах делового центра города (до ТТК) – 26 000 – 30 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 15 000 руб./кв.м в год. Класс В+: в центре города (до ТТК) – 22 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 11 500 руб./кв.м в год. Класс В (Москва): 16 000 руб./кв.м в год. Николаянская ул., д. 40, стр. 1 Москва, 109004 СТАВКИ 	26 000	22 000	-20%
3	 рисунок 21, с.42	41 908	36 368	-13%
	Среднее			-19

Поправка на площадь помещений в аренду. Одним из факторов, определяющих цену аренды, является площадь. Это обусловлено сложившимся соотношением спроса и предложения в зависимости от арендуемой площади. Зависимость соотношения спроса и предложения по административным помещениям определена по аналитическим данным (рисунок 26, с.45, рисунок 53).

$$y = 0,00017x^3 - 0,0196x^2 + 0,0419x^c + 0,1418x - 0,0833$$

$$R^2 = 0,9646$$

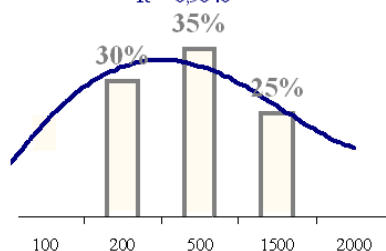


Рисунок 53. Структура спроса на административные помещения классов А, В в зависимости от арендуемой площади

Анализ парных объектов, предложенных в аренду, показал, что разница в арендной плате соответствует разнице в структуре спроса и в пределах аналитической шкалы приближена к линейной с достоверностью аппроксимации $>0,95$. Таким образом, относительная поправка по данному элементу сравнения определяется по формуле:

$$\Delta_{п} = c_{оо} - c_{ос} , \quad (10)$$

где: $c_{оо}$ - спрос на аренду оцениваемого здания по площади, %;

$c_{ос}$ - спрос на аренду объекта сравнения по площади, %.

Поправка на отделку внутренних поверхностей обусловлена затратами арендатора на отделку помещений. По рыночным данным за 2013-2014 годы (рисунок 25, с.45) она равна:

$$\frac{54\,225 \text{ руб./кв.м год} - 63\,189 \text{ руб./кв.м}}{63\,189 \text{ руб./кв.м год}} \times 100\% = -14,2\% .$$

$$\frac{51\,747 \text{ руб./кв.м год} - 66\,615 \text{ руб./кв.м}}{66\,615 \text{ руб./кв.м год}} \times 100\% = -22,3\% .$$

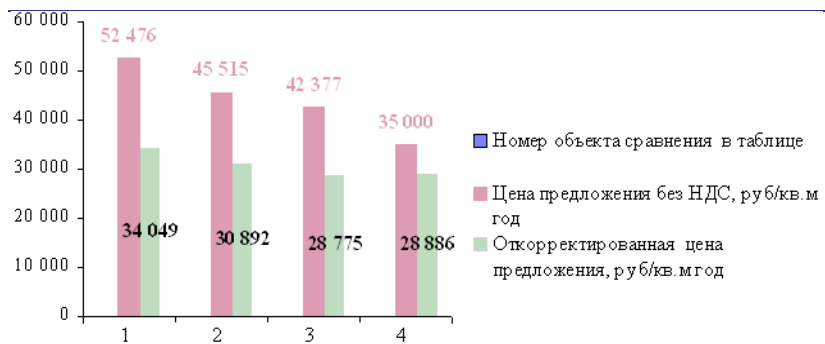
$$\frac{-14,2\% + -22,3}{2} = -18,3\% .$$

Поправка на физический износ. Физический износ снижает цену аренды. Физический износ объекта оценки составляет 11% (таблица 55, с.99). Физический износ объектов сравнения отличен от объекта оценки (таблица 57, с.113). Для расчета процентной поправки на износ, корректирующей стоимость объектов сравнения, используется формула (6), с.128.

Согласование результатов по объектам сравнения

Величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки определится как взвешенное откорректированной цены предложения в аренду объектов сравнения. Весовые коэффициенты (8), (9) (с.128) отражают неучтенные при корректировке факторы. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 64, с.134):

$$30\,506 \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}} .$$



отклонение откорректированных цен равно 15,5% < 30%

Учитывая особенности планировки здания, эффективная площадь составит 4 100 кв.м. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование административными помещениями составит:

$$30\,506 \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}} \times 4\,100 \text{ кв.м} = 125\,074\,600 \frac{\text{руб.}}{\text{год}}$$

Справедливая годовая арендная плата за пользование парковкой на 10 машиномест определяется по справедливой цене аренды без НДС и операционных расходов в 239 055 руб. за машиноместо в год (приложение 2, рисунок 45, с.119, с.119):

$$239\,055 \frac{\text{руб.}}{\text{м.м. год}} \times 10 \text{ м.м.} = 2\,390\,550 \frac{\text{руб.}}{\text{год}}$$

Текущий ПВД от сдачи оцениваемого здания в аренду без НДС, без коммунальных и операционных расходов составляет:

$$125\,074\,600 \text{ руб./год} + 2\,390\,550 \text{ руб./год} = 127\,465\,150 \text{ руб./год.}$$



Потенциальный валовой доход (ПВД) (таблица 65, с.135) по годам расчетного периода определяется по величине справедливой годовой арендной платы и прогнозу цен аренды для офисного сектора (рисунок 31, с.48, 5,7% ) и ИПЦ (таблица 23, с.36).

Таблица 65 Расчет ПВД в реальном выражении без НДС, руб./год

Год расчетного периода	Изменение цен аренды к предыдущему году, рисунок 31, с.48, 	ИПЦ (таблица 23, с.36)	Изменение цен аренды к предыдущему году	Потенциальный валовой доход, руб./год
1	4,0	107,4	0,900	114 718 635
2	4,0	107,4	0,950	108 982 703
3	4,0	106,0	1,000	108 982 703
4	4,0	106,0	1,002	109 200 668
5	4,0	106,0	1,002	109 419 069

В течение прогнозного периода спрос на качественные помещения БЦ будет превышать предложения, оплата услуг по аренде производится авансом, договора аренды заключаются на всю площадь и длительный срока. Это исключает неплатежные потери. Потери от недоиспользования рассчитываются по средней обстановке свободных А,В-офисов района Хамовники в 4,7% (таблица 29, с.47) В прогнозе расчета ДВД (таблица 66, с.135) вакантность учитывается соответственно текущего прогноза (рисунок 27, с.46, таблица 29, с.47).

Таблица 66 Расчет ДВД в реальном выражении без НДС, руб./кв.м год

Год расчетного периода	Потенциальный валовой доход, руб./год	Использование	Действительный валовой доход
1	114 718 635	0,85	97 510 840
2	108 982 703	0,80	87 186 162
3	108 982 703	0,85	92 635 298
4	109 200 668	0,90	98 280 601
5	109 419 069	0,90	98 477 162

Базовая арендная ставка не включает операционные, эксплуатационные расходы и арендные платежи за земельный участок, поэтому они не учитываются при переходе от ДВД к чистому операционному доходу (ЧОД). Таким образом, ЧОД равен ДВД (таблица 67, с.135).

Таблица 67 Расчет ЧОД в реальном выражении без НДС, руб./год

Год расчетного периода	Чистый операционный доход
1	97 510 840
2	87 186 162
3	92 635 298
4	98 280 601
5	98 477 162

Расчет ставки капитализации и дисконтирования

Ставка дисконтирования определена методом справедливой экстракции ставки капитализации по рыночным аналогам, рассечением рынка объекта оценки по текущей доходности, с допущением равных темпов роста цен продажи и аренды (рисунок 54, с.139).

617 650 руб./ кв.м без НДС ПРОФЕССИОНАЛЬНО-УПРАВЛЯЕМЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР, САВВИНСКИЙ, М. КИЕВСКАЯ, 10 МИН. ПЕШКОМ, ЦАО \$ 10 000 за кв.м. ID 22115 Площадь: от 300 до 1000 кв.м. Стоимость: \$ 10 000 за кв.м. Станция метро: Киевская, 10 мин. пешком Улица: Большой Саввинский пер. Тип здания: Профессионально-управляемый бизнес-центр Класс здания: А Этаж: разные Кондиционирование и вентиляция: Центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция. Назначение помещения: офис Планировка: смешанная Отделка: с готовой отделкой Наземная парковка: Есть Подземная парковка: Есть ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ 8 этаж - 312,8 кв.м 9 этаж - 388 кв.м. 7 этаж - 300 кв.м. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ Год постройки- 2007. SAVINSKI представляет собой комплекс из двух строений: 9-этажное офисное здание, полностью отвечающее всем требованиям, предъявляемым к офисным зданиям класса "А" и отдельно-стоящее одноэтажное здание для размещения кафе-ресторана и сервисных бутиков, образующее с офисным общий внутренний двор. Офисное здание разделено на три равнозначные и автономные входные лестнично-лифтовые группы - блоки "I", "II" и "III". Площадь земельного участка: 0,88 га (долгосрочная аренда земли до 2029 г) Вторая линия домов. Общая площадь: 28 234,33 м², в т.ч.: - Наземная часть: 18 022,73 м², из них 855,2 м² - площадь кафе-ресторана 17 167,53 м² - площадь бизнес-центра -Подземная часть: 10 301,6 м² . 1м/м на 50 м² офисной площади

75 311 руб./ кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:1003 г. Москва, Б. Саввинский пер., вл. 11 Уточненная площадь: 8 275 кв. м Кадастровая стоимость 623 199 435 руб. Форма собственности: частная



ПРОФЕССИОНАЛЬНО-УПРАВЛЯЕМЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР, САВВИНСКИЙ, М. КИЕВСКАЯ, 10 МИН. ПЕШКОМ, ЦАО


23 000 руб./ кв.м.

ID 22115

Описание:	от 300 до 1000 кв.м
Площадь:	1 711,00 кв.м. Телефон: +7 (495) 730-68-90
Средняя цена:	23 000 руб./ кв.м.
Улицы:	Большая Саввинский пер.
Тип здания:	«Профессионально управляемый Бизнес-центр»
Класс здания:	М
Этаж:	5/этаж
Посредственная категория:	Центральная/Бизнес-класс/Премиум-класс/Элитный
Наличие лифта:	есть
Срок сдачи:	состояние
Сдача:	состояние
Наличие отделки:	есть
Наличие парковки:	есть

ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

9 этаж - 330 кв.м.
9 этаж - 330 кв.м.



№1,  <http://blackwood.ru/catalog/commercial/cao/22115-professionalno-upravlyaemyy-biznes-centr-savvinskiy-m-kiievskaya-10-min-peshkom-cao>

23 000 руб./ кв.м год без НДС, Офис в БЦ Саввинский, ЦАО, р-он Хамовники Б. Саввинский пер. Ст. м. Киевская 12 мин. пешком Рядом пролегают Саввинская набережная, улицы Погодинская и Большая Пироговская Представительский блок с панорамным видом Общая площадь: 155,0 кв. м 5 этаж Планировка: зал, 2 кабинета, с/у в блоке Внутренняя инфраструктура центра весьма развита, позволяет решить огромное количество возникающих вопросов, совершенно не покидая пределов здания Система центральной приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования Оптико-волоконные телекоммуникации Система спринклерного пожаротушения Системы видеонаблюдения Современные системы автоматизации Современные системы безопасности Грузопассажирские лифты Sigma Коммерческие условия Аренда: **Базовая арендная ставка: 23 000 руб. кв. м/год УСН + эксплуатационные платежи 5 800 руб. кв. м в год с НДС** Парковка: 2 м/м в подземном гараже включены в арендную ставку. Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7446 +7 (916) 169-1860

Ставка капитализации 4,1%

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офис в БЦ Саввинский

ID № 5820

Местоположение:

- Москва, ЦАО, район Хамовники
- Б. Саввинский пер.
- Ст. м. Киевская - 12 мин. пешком
- Рядом пролегают Саввинская набережная, улицы Погодинская и Большая Пироговская

Описание объекта:

- Представительский блок с панорамным видом
- Общая площадь: 155,0 кв. м
- 5 этаж
- Панорамный зал, 2 кабинета, с/у в блоке
- Внутренняя инфраструктура центра весьма развита, позволяет решить огромное количество возникающих вопросов, совершенно не покидая пределов здания

Техническое оборудование:

- Система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
- Оптико-волоконные телекоммуникации
- Система охранного наблюдения
- Система видеонаблюдения
- Современные системы автоматизации
- Современные системы безопасности
- Грузопассажирские лифты Sigma

Коммерческие условия:

Аренда:

- Базовая арендная ставка: 23 000 руб. кв. м/год
- УСН + эксплуатационные платежи 5 800 руб. кв. м в год с НДС
- Парковка: 2 м/м в подземном гараже включены в арендную ставку

Контактная информация:  **Специалист**

Ваганова Алла Вячеславовна
Старший консультант
+7 (495) 775-7555, доб. 7446
+7 (916) 169-1860



№1,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5820>

156 454 руб./ кв.м, 10 169 руб./ кв.м год без НДС, 6,5% ставка капитализации **ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ** Офисное здание на Графском пер. Москва, СВАО, Алексеевский р-он Графский переулок Станция метро Алексеевская - 7 минут пешком. Непосредственная близость от Проспекта Мира и ТТК Трехэтажное отдельно-стоящее здание Общая площадь: 2 600 кв. м* *поэтажный план прилагается 3 отдельных входа Высота потолков: 3,0-4,2 м Стильный ремонт Респектабельная входная группа с зоной

ресепшн Открытая планировка с прозрачными мобильными стенами и жалюзи Достаточное количество санузлов Земельный участок: 0,4 га в долгосрочной аренде Здание - идеальный вариант для размещения средних и крупных компаний Современные инженерные системы Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры Система центрального отопления Система пожарной сигнализации Видеонаблюдение Оптико-волоконная связь, Интернет Телефонные линии: Комстар и МГТС Наземная парковка: 12 м/м Коммерческие условия Аренда: Аренда возможна частями: от 800 до 2600 кв. м **Цена: 16 000 рублей кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы**, коммунальные платежи оплачиваются отдельно Срок аренды обсуждается Парковка включена в арендную ставку Продажа: Цена: **480 000 000 рублей** Контактная информация Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7446 +7 (916) 169-1860

Идеальное здание

- Метро ЦАО, 12 минут пешком
- 3 этажное здание
- Станция метро Бауманская - 7 минут пешком
- Индивидуальный дизайн от Проекта Мера и ТИ

Описание объекта

- Три этажа - отдельно стоящее здание
- Общая площадь: 2 600 кв. м
- Просторный план помещений
- 3 лифтовых шлюза
- Высота потолка: 3,3-4,2 м
- Стальной балкон
- Работает климат-контроль (отдельно в каждой комнате)
- Отделка помещений с использованием высококачественных материалов
- Дистантное управление лифтами
- Застекленный участок: 0,4 га в долгосрочной аренде
- Здание - идеальный вариант для размещения в здании 10 компаний

Технические характеристики

- Современная инженерия-системы
- Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры
- Система центрального отопления
- Система пожарной сигнализации
- Видеонаблюдение
- Оптико-волоконная связь, Интернет
- Телефонные линии: Комстар и МГТС
- Наземная парковка: 12 м/м

Коммерческие условия

- Аренда
- Аренда возможна частями: от 800 до 2600 кв. м
- Цена: 16 000 рублей кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Срок аренды обсуждается
- Парковка включена в арендную ставку
- Продажа:
- Цена: 480 000 000 рублей

№2,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5831>

84 133 руб./ кв.м., 6 780 руб./ кв.м год без НДС, 8,1% ставка капитализации Отдельно стоящее здание на Бауманской ЦАО, район Басманный ул. Новая Переведеновская, д.6, стр.3 12 минут пешком от станции метро Бауманская» 3-х этажное Отдельно стоящее здание 1917 года постройки Общая площадь: 1 410,2 кв.м. 1 этаж - 440,2 кв.м.; высота потолка - 2,78-2,92 метра; 2 этаж - 451,6 кв.м.; высота потолка - 2,78 метра; 3 этаж - 417,8 кв.м.; высота потолка - 2,80 метра; Лестницы: 43,9 кв.м. и 39,6 кв.м. Первая линия домов. Состояние объекта: выполнен офисный ремонт. Серенко Лена Николаевна Генеральный директор +7 (495) 775-7555, доб. 7491 +7 (903) 798-6458

Отдельно стоящее здание на Бауманской ID № 4815

Идеальное здание

- Метро ЦАО, 12 минут пешком
- 3 этажное здание
- Станция метро Бауманская - 7 минут пешком
- Индивидуальный дизайн от Проекта Мера и ТИ

Описание объекта

- Три этажа - отдельно стоящее здание 1917 года постройки
- Общая площадь: 1 410,2 кв. м
- Просторный план помещений
- Высота потолка: 2,78-2,92 м
- Стальной балкон
- Работает климат-контроль (отдельно в каждой комнате)
- Дистантное управление лифтами
- Застекленный участок: 0,4 га в долгосрочной аренде
- Здание - идеальный вариант для размещения в здании 10 компаний

Технические характеристики

- Современная инженерия-системы
- Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры
- Система центрального отопления
- Система пожарной сигнализации
- Видеонаблюдение
- Оптико-волоконная связь, Интернет
- Телефонные линии: Комстар и МГТС
- Наземная парковка: 12 м/м

Коммерческие условия

- Аренда
- Аренда возможна частями: от 800 до 2600 кв. м
- Цена: 16 000 рублей кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Срок аренды обсуждается
- Парковка включена в арендную ставку
- Продажа:
- Цена: 480 000 000 рублей

Идеальное здание ID № 5243

Идеальное здание

- Метро ЦАО, 12 минут пешком
- 3 этажное здание
- Станция метро Бауманская - 7 минут пешком
- Индивидуальный дизайн от Проекта Мера и ТИ

Описание объекта



- Три этажа - отдельно стоящее здание 1917 года постройки
- Общая площадь: 1 410,2 кв. м
- Просторный план помещений
- Высота потолка: 2,78-2,92 м
- Стальной балкон
- Работает климат-контроль (отдельно в каждой комнате)
- Дистантное управление лифтами
- Застекленный участок: 0,4 га в долгосрочной аренде
- Здание - идеальный вариант для размещения в здании 10 компаний

Технические характеристики

- Современная инженерия-системы
- Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры
- Система центрального отопления
- Система пожарной сигнализации
- Видеонаблюдение
- Оптико-волоконная связь, Интернет
- Телефонные линии: Комстар и МГТС
- Наземная парковка: 12 м/м

Коммерческие условия

- Аренда
- Аренда возможна частями: от 800 до 2600 кв. м
- Цена: 16 000 рублей кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Срок аренды обсуждается
- Парковка включена в арендную ставку
- Продажа:
- Цена: 480 000 000 рублей

№3,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=4815>, 
<http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5243>

612 462 руб./ кв.м, 58 375 руб./ кв.м год без НДС, 9,4% ставка капитализации ЦАО, р-он Пресненский, ул. Трехгорный вал, 14 Ст. м «Улица 1905 года в 5-ти минутах ходьбы (450 м) Удачное местоположение обеспечено выездами на ул. Красная Пресня, Садовое и Третье Транспортное кольца, набережную Москвы-реки Престижная деловая часть Москвы, непосредственная близость к Дому Правительства РФ, Центру Международной Торговли и строящегося современного делового анклава Москва-Сити. Отдельно стоящее здание в составе элитного жилого комплекса «ТРИЛОГИЯ». ЖК Трилогия по праву считается наиболее успешным проектом за 2010 год. Данный дом стал истинным украшением Красной Пресни, по своему архитектурному исполнению превзошел даже самые смелые ожидания Общая площадь - 736,16 кв.м 4 уровня, в т.ч. мансарда 1 этаж - 204,09 м, 2 этаж - 209,38 м, 3 этаж - 215,6 м, мансардный этаж 107,09 м Высота потолков Планировка смешанная Большая площадь остекления Состояние: подготовлено под окончательную отделку Огороженная территория под парковку 4 машиноместа в подземном паркинге
Продажа. Цена: 7 300 000 \$ (9 916 \$/кв.м.) Аренда. Арендная ставка: 1 000 \$/кв.м в год (включая все расходы, кроме электричества) Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант+7 (495) 775-7555, доб. 7446+7 (916) 169-1860

117 919 руб./ кв.м Земельный участок: 77:01:0004032:1005 г. Москва, ул. Трехгорный Вал, вл. 14, стр. 5 Уточненная площадь: 262 кв. м Кадастровая стоимость 30 894 702 руб. Форма собственности: частная



Информация	Характеристики	Итог обслуживания?	Статус
Статус:	Учтенный		
Адрес:	г. Москва, ул. Трехгорный Вал, вл. 14, стр. 5		
Уточненная площадь:	262,06 кв. м		
Кадастровая стоимость:	30 894 702,02 руб.		
Форма собственности:	Частная		

Вестник
• Метро, ЦАО, ул. Трехгорный Вал, Трехгорный Вал, 14
• Ст. м «Улица 1905 года в 5-ти минутах ходьбы (450 м)
• Удачное местоположение обеспечено выездами на ул. Красная Пресня, Садовое и Третье Транспортное кольца, набережную Москвы-реки
• Престижная деловая часть Москвы, непосредственная близость к Дому Правительства РФ, Центру Международной Торговли и строящегося современного делового анклава Москва-Сити

Описание объекта
• Подъезд расположен в 100 м от станции метро
• Площадь: 262,06 кв. м
• 4 уровня: 1-4, мансарда
• 1 этаж - 204,09 кв. м
• 2 этаж - 209,38 кв. м
• 3 этаж - 215,6 кв. м
• Мансарда - 107,09 кв. м
• Большая площадь остекления
• Современная планировка помещений
• 4 машиноместа в подземном паркинге

Техническое обслуживание
• Двойной вход в здание
• Территория огорожена и имеет 4 охраняемых входа

Контакты
• Телефон: +7 (495) 775-7555
• Адрес: Москва, ул. Трехгорный Вал, вл. 14, стр. 5

№4,  <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=2861>

531 179 руб./ кв.м, 58 375 руб./ кв.м год без НДС, 10,9% ставка капитализации ЦАО, ул. Большая Полянка 4-5 минут пешком от станций метро «Полянка» и «Третьяковская». Отличная транспортная и пешеходная доступность.. Престижный район - исторический и культурный центр. Развитая и благоустроенная инфраструктура района Якиманки Этажность: 6. Состояние: качественная отделка всех помещений. В аренду и продажу предлагаются офисы на 2-6 этажах центра. Отдельный центральный вход в деловой центр

- с 1-ой линии ул. Б.Полянка. Высота потолков: 3,0 - 3,3 м. Полный капитальный ремонт здания, фасадов и всех помещений с заменой инженерных коммуникаций и сетей был завершен весной 2014 г. Система контроля доступа и видеонаблюдения по периметру. Все инженерные коммуникации, интернет, МГТС, лифт OTIS. В каждом офисном помещении есть собственный санузел. Возможен круглосуточный режим работы в помещениях. Профессиональная управляющая компания, круглосуточная охрана. Парковка - свободная рядом с Деловым центром, во дворах и на улицах. Предлагаются офисы от 34 кв.м до 2700 кв.м. Аренда. **Арендная ставка: \$1000 - \$1350 кв.м/год**, Продажа. **Цена: \$ 8600 - \$ 11610/кв.м** Состояние: отделка высокого качества. Контактная информация Панасенко Светлана Александровна Ведущий консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7488 +7 (963) 966-7711

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Офисные помещения

Местоположение:

- Москва, ЦАО, ул. Большая Полянка
- 4-й этаж в здании от 10-го этажа «Комплекс» и 4-й этаж в здании «Старый центральный» (сделан капитальный ремонт).
- Притронуто 2-й этаж - отдельный корпус с лифтом.
- Рядом с 1-й и 2-й линиями Бульварного кольца.

Описание объекта:

- Этажность: 5
- Средняя высота потолка: от 3,0 до 3,3 м.
- Вид: с 1-ой линии, вид на 2-ю линию, вид на Бульварный переулок, вид на 1-ю линию, вид на 2-ю линию, вид на Бульварный переулок.
- История: в здании с 1950-х годов, капитальный ремонт в 2014 году.
- Общая площадь: 28 - 3,2 кв. м.
- Система контроля доступа и видеонаблюдения по периметру.
- В помещениях коммуникации: интернет, МГТС, лифт OTIS.
- В каждом помещении санузлы и собственный санузел.
- Профессиональная управляющая компания, круглосуточная охрана.
- Парковка: свободная рядом с Деловым центром, во дворах и на улицах.

Важные условия:

- Предлагается аренда от 1 кв.м до 2700 кв.м.
- Аренда: аренда от 1000 - 1350 кв.м/год.
- Продажа: цена от 8600 - 11610 кв.м.
- Состояние: отделка высокого качества.

Контактная информация:
Панасенко Светлана Александровна
Ведущий консультант
+7 (495) 775-7555, доб. 7488
+7 (963) 966-7711

№6, <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=4343>

Рисунок 54. Объекты предложения к продаже и в аренду

Средняя доходность по реализации в секторе офисных помещений класса А и Б составляет **8%**, максимальная **9,5%** (таблица 68, с.139).

Таблица 68 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование	М.Алексеевская, пер.Графский, 14 (рисунок 54, с.139, №2)	М.Бауманская, ул.ул. Новая Переведеновская , д.б, стр.3 (рисунок 54, с.139, №3)	М.Улица 1905 года, Трехгорный вал, д.14 (рисунок 54, с.139, №4)	Объект оценки
1	Цена продажи без НДС, руб./кв.м	156 454	84 133	552 409	
2	Цена аренды без НДС без эксплуатационных и коммунальных расходов (базовая), руб./кв.м год	10 169	6 780	52 319	
3	Дата предложения	сент.2015	сент.2015	сент.2015	
4	Откорректированная цена на время предложения, руб./кв.м	156 454	84 133	552 409	
5	Откорректированная цена аренды на время предложения, руб./кв.м год	10 169	6 780	52 319	
6	ПВД, руб./кв.м год	10 169	6 780	52 319	
7	ДВД, руб./кв.м год	10 169	6 780	52 319	
8	ЧОД, руб./кв.м год	10 169	6 780	52 319	
9	Ставка капитализации (ЧОД/Цена), %	6,5	8,1	9,5	8

Для достижения ставки дисконтирования, по мнению ведущих оценщиков, к ставке капитализации добавляется годовая рост цены оцениваемого актива. По статистике передовых риелторов рост цены офисной высококлассной недвижимости с 2010 года составил 8% (рисунок 15, с.39, рисунок 20, с.41, с.41) или 4,5% за год. Таким образом, ставка дисконтирования составит **12,5%**

Определение стоимости реверсии

Перепродажа (реверсия) оцениваемого здания произойдет в конце 5 года владения. Предполагается, что чистый операционный доход от эксплуатации оцениваемого объекта в течение оставшегося срока жизни будет постоянным. Таким образом, стоимость реверсии определяется через чистый операционный доход за последний год владения и ставку капитализации по формуле:

$$C_p = \frac{\text{ЧОД}_{i=5}}{R} \quad (11)$$

где: **ЧОД_{i=5}** - чистый операционный доход за последний год владения;

R - общий коэффициент капитализации;

Коэффициент капитализации (**R**) включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала. Они отличаются формированием фонда возмещения. Для оцениваемого здания, как истощаемого актива, используется метод Ринга, предполагающий возврат капитала равными ежегодными долями, сумма которых равна величине изнашиваемой части первоначальных инвестиций.

Ставка капитализации для перепродажи составляет 0,136 (таблица 69, с.140).

Таблица 69 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Значение
1	Ставка дисконтирования (таблица 68, с.139)	0,125
2	Оставшийся срок экономической жизни, лет	89
3	Норма возврата	0,0112
4	Ставка капитализации	0,136

Цена перепродажи составит:

$$\frac{98\,477\,162 \text{ руб.}}{0,136} = 724\,096\,779 \text{ руб.}$$

Расчет стоимости оцениваемого здания доходным подходом

Капитализирование предполагаемого ЧОД в первый год (таблица 67, с.135) по ставке извлеченной из рынка в 8% (таблица 68, 139) дает:

$$\frac{97\,510\,840 \text{ руб.}}{8\%} = 1\,218\,885\,500 \text{ руб.}$$

Дисконтирование денежной поточности на середину каждого периода дает стоимость объекта оценки (таблица 70, с.135):

без НДС 758 871 049 руб.;

с НДС 895 467 838 руб.

Таблица 70 Расчет стоимости без НДС

Единовременные затраты на начало периода владения без НДС, руб.				
Год расчетного периода	Чистый операционный доход без НДС, руб.	Норма дисконтирования, %	Текущая стоимость одного рубля	Текущая стоимость, руб.
1	97 510 840	12,5	0,942809	91 934 098
2	87 186 162	12,5	0,838052	73 066 537
3	92 635 298	12,5	0,744936	69 007 368
4	98 280 601	12,5	0,662165	65 077 974
5	98 477 162	12,5	0,588591	57 962 771
Текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				357 048 748
Чистая текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				357 048 748
Доход от перепродажи без НДС, руб.				
5	724 096 779	12,5	0,554929	401 822 301
Текущая стоимость реверсии без НДС, руб.				401 822 301
Стоимость оцениваемого здания без НДС, руб.				758 871 049

Затратный подход

Предложения в долгосрочную аренду незастроенных земельных участков через инвестиционные торги в территориально-экономической зоне расположения объекта оценки найти не удалось. В период роста темпов инфляции периодичность расчета индексов цен не учитывает их быстрое изменение. Точные данные для расчета прибыли девелопера отсутствуют. Поэтому затратный подход не реализуем.

Согласование результатов

- сравнительным 1 598 168 573 руб.;
- доходным 758 871 049 руб.;
- затратным не применялся.

Используемые подходы характеризуются следующими особенностями, которые определяют точность результата, полученного каждым из них, и по-разному влияют на формирование справедливой стоимости.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по объектам, сходным с оцениваемым. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти все факторы, определяющую цену. Надежность данного метода увеличивается с ростом числа аналогов и степени их соответствия оцениваемому объекту. Схожесть аналогов по многим параметрам с объектом оценки и определенность корректировок существенно увеличивают его влияние на итоговую стоимость. Однако, существенное сокращение активности продаж существенно снижает точность предложения. Поэтому результаты подхода учитываются в итоговой стоимости весовым коэффициентом 0,4.

Расчеты показали, что использование оцениваемого здания как источника доходов, является достаточно эффективным. Точность доходного подхода снижается из-за сложностей кризисного прогнозирования. Поэтому его результаты необходимо учесть в формировании справедливой стоимости с большим влиянием на итоговую величину 0,6.

Справедливая стоимость оцениваемого здания, как единого объекта недвижимости, без НДС определяется, как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость. Она составляет:

$$1\,598\,168\,573 \text{ руб.} \times 0,4 + 758\,871\,049 \text{ руб.} \times 0,6 = 1\,094\,590\,059 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость здания инв.№10110001 включает стоимость земельного участка инв.№10000004.

Справедливая стоимость земельного участка инв.№10000003 в застроенном виде равна его кадастровой стоимости и составляет 321 436 633 руб.

Справедливая стоимость здания инв.№10110001 как улучшения составляет:

$$1\,094\,590\,059 \text{ руб.} - 321\,436\,633 \text{ руб.} = 773\,153\,426 \text{ руб.}$$

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании выполненного анализа и расчетов рекомендуемая величина справедливой стоимости здания инв.№10110001 общей площадью 4 456,9 кв.м, принадлежащего ЗАО «Компания «Русский капитал», расположенного по адресу: Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1, на дату оценки 31 декабря 2015 года, без НДС, составляет:

1 094 590 059 руб.

в том числе;

- земельный участок 321 436 633 руб.;
- улучшения 773 153 426 руб.

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ИНВ.№10110002 и ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИНВ.№10110003

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 71 Общие данные, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Объект оценки	административное здание инв.№10110002 общей площадью 601 кв.м
2	Вид определяемой стоимости	справедливая стоимость
3	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	определение справедливой стоимости объекта оценки для расчета справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета»
4	Оцениваемые права	- право собственности на улучшения (здание); - право собственности на земельный участок
5	Кадастровый № земельного участка	77:01:0005006:11
6	Площадь, кв.м	170
7	Ограничения и обременения прав на объект оценки	нет
8	Место нахождения объекта оценки	Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2
9	Функциональное назначение объекта оценки	административное
10	Использование имущества на дату оценки	административное

№ п/п	Наименование	Характеристика
11	Собственник объекта оценки	ЗАО «Компания «Русский капитал»
12	Балансовая стоимость объекта оценки	23 465 576 руб. на 31.12.2015 года [2.12] (приложение 1, с.80)
13	Дата проведения оценки объекта оценки (дата оценки)	31 декабря 2015 года
14	Курс используемой в отчете валюты ЦБ РФ на дату оценки 31 декабря 2015 года	1 доллар США =72,8827 руб.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Собственник

Собственник объекта оценки - ЗАО «Компания «Русский капитал», место нахождения: 119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, корп.1. ОГРН 1075475000930, дата присвоения ОГРН 08 октября 2002 года.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для качественных и количественных характеристик нежилого здания и оцениваемого нежилого здания использовались следующие документы:

- свидетельство о регистрации права 77 НН №033947 от 30 августа 2000 года, выданное Московским городским комитетом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- технический паспорт на здание (строение), выданный ТБТИ Центральное 26 июля 2005 года по состоянию на 09 июля 1997 года;
- поэтажный план;
- экспликация к поэтажному плану (форма №25);
- свидетельство о регистрации права 77 АН №743024 от 28 октября 2009 года, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Копии документов приложены к отчету (приложение 1). Наряду с документами использовались результаты осмотра оцениваемого здания, который был проведен 31 декабря 2015 года.

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки определен по данным заказчика (приложение 1) и осмотром здания (таблица 55, с.99).

Расположение и окружение. Оцениваемое здание расположено в 10 минутах общественным транспортом от метростанции Спортивная (рисунок 40, с.99). Инфраструктура района завершена. Окружение разнообразное.

Объемно-планировочные и строительные характеристики улучшений. Краткая характеристика оцениваемого здания приведена в таблице (таблица 72, с.143).

Таблица 72 Характеристика оцениваемого здания инв.№10110002

Наименование	Значение
Тип улицы расположения объекта	отдаленная улица
Расстояние до метро (с округлением до 100 м)	800 м
Транспортная доступность	5 мин.общественным транспортом от станций метро Спортивная

Наименование	Значение
Окружение	Смешанная застройка
Особенности расположения	Отсутствуют
Назначение	Административное
Текущее использование	Административное
Технические и эксплуатационные характеристики здания	
Год постройки/реконструкции	2000
Физический износ (по данным БТИ) на 2014 год, %	11
Этажность без учета подземных этажей/подземных этажей	3
Группа капитальности	I
Структура объекта оценки согласно экспликации	
Планировка	Стандартная
Тип отделки	Улучшенная
Общая площадь, кв.м	601
Общая площадь подземных этажей, кв.м	127,7
Высота потолка, м	2,7-2,9
Офисный класс	B
Земельный участок (таблица 7, с.16, [2.15], рисунок 2, с.16)	
Кадастровый номер	77:01:0005006:11
Площадь, кв.м	170
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	81 428

Кадастровая стоимость объекта оценки составляет на 2014 год 41 025 672 руб. [27], или 68 262 руб./кв.м (рисунок 1, с.15).

Фотографии здания и помещений приведены на рисунке (рисунок 41).



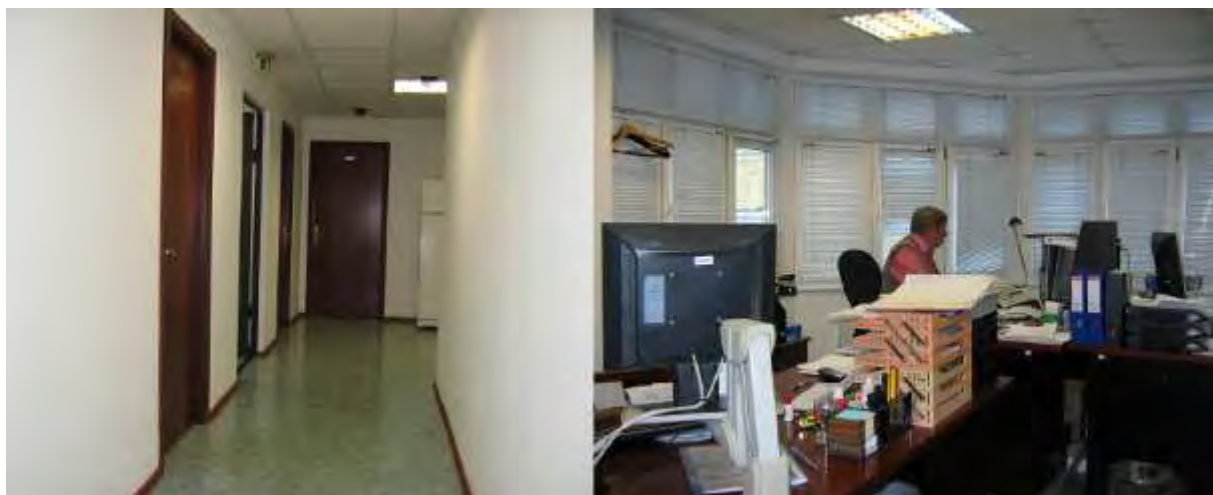


Рисунок 55. Фотографии здания и помещений

Юридическое состояние и ограничения прав собственности. Оцениваемое здание принадлежит по праву собственности ЗАО «Компания «Русский капитал». Оцениваемое здание не заложено, ограничений прав собственности, связанных с арендой не имеет.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется для предоставления услуг по аренде офисных помещений класса В.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, нет.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор объектов-аналогов

Для оценки использовались общие объекты сравнения (с.121).

Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Методы оценки выбираются согласно МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8].

Рыночный подход

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [8] определяет рыночный подход как метод оценки, в котором 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 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.

Предложения подобной оцениваемой недвижимости (таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112), а также справедливая статистика, делают возможным применение сравнительного подхода. В сравнительном подходе используются: метод сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм [8].

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.

Предложение и сделки на рынке аренды доходной недвижимости (таблица 57, с.113, рисунок 44, с.119), статистика и аналитика рынка, делают возможным применение доходного подхода. Изменения цен аренды предполагают применение метода дисконтированных денежных потоков.

Затратный подход

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

Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) [8].

При расчете стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы используются цены на строительство единицы измерения (куб.м, кв.м) аналогичного здания по справочным и нормативным материалам (УПВС, КО-ИНВЕСТ, УПСС) совместно с индексами цен.

Предложения в собственность застроенных земельных участков в территориально-экономической зоне расположения объекта оценки найти не удалось. В период роста темпов инфляции периодичность расчета индексов цен не учитывает их быстрое изменение. Точные данные для расчета прибыли девелопера отсутствуют. Поэтому затратный подход не применялся.

Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Применение подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается справедливая стоимость имущества.

Сравнительный подход

Сравнительный подход реализован по предложениям (таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112).

Доходный подход

Предложение в аренду (таблица 57, с.113, рисунок 44, с.119) обеспечивает данными доходный подход по дисконтированному потоку денежных знаков.

Затратный подход

Затратный подход не применялся.

Подходы, применяемые при оценке справедливой стоимости объекта оценки

При оценке справедливой стоимости объекта оценки, применялись два подхода:

- сравнительный - метод сравнительного анализа продаж (предложений);
- доходный - метод дисконтированных денежных потоков.

Согласование результатов

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о стоимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход включает следующие этапы:

- изучение рынка продаж и предложений, отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи и предложения, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

Для сравнения используются все найденные предложения декабря 2015 года (таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112).

Выбор единицы сравнения и факторов приведения в сопоставимый вид

За единицу сравнения принимается цена предложения 1 кв.м общей площади объекта сравнения.

Все объекты сравнения предлагаются по типичным рыночным условиям на дату оценки. Таким образом, общепринятые факторы в сравнении продаж и предложений: условия сделки, время у объектов сравнения и объекта оценки одинаковы.

Наиболее существенными и определенными ценообразующими характеристикам объекта оценки и выбранных объектов сравнения являются:

- расположение внутри на территории города Москвы;
- права на земельный участок;
- строительные, планировочные, парковочные характеристики;
- площадь предлагаемых зданий и помещений;
- площадь земельного участка, относящегося к помещению;
- права на земельный участок;
- физический износ улучшений.

Таким образом, для приведения в сопоставимый вид к объектам аналогам вносятся следующие поправки:

- вид права на земельный участок;

- торг для перехода от цены предложения к цене продажи;
- территориальное расположение;
- офисный класс;
- размер помещения;
- подземно-надземная структура;
- физический износ;
- площадь земельного участка, относящегося к зданию.

Обоснование поправок

Поправка на вид права на земельный участок. Стоимость выкупа права собственности земельного участка равно его кадастровой стоимости (с.51).

Таким образом, стоимость объекта сравнения с правами долгосрочной аренды земельного участка увеличивается на его кадастровую стоимость. По отношению к единице сравнения поправка в абсолютном виде рассчитывается по формуле (1), с.123.

Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Поправка на торг к предложенным объектам сравнения рекомендуется в **-15%** (таблица 58, с.124) [40].

Поправка на местоположение. Поправка определяется (таблица 73, с.147) по соотношению кадастровой стоимости земельных участков объектов сравнения и объекта оценки по формуле (2)(с.124).

Таблица 73 Расчет поправки на местоположение

№ п/п	Расположение	Кадастровый номер квартала	Удельная кадастровая стоимость земельного участка для размещения административных и офисных зданий, руб./кв.м [25]	Поправка на расположение
1	М.Кропоткинская, 15 м.п., Гагаринский пер., д.17	77:01:0001049:1002	136 840	-7,29%
2	М.Смоленская 15 м.п., ул.Большая Молчановка, д.34, стр2	77:01:0001062:1004	137 257	-7,32%
3	М.Парк Культуры, 10 м.п., Комсомольский проспект, д.7	77:01:0005016:6	117 258	-5,5%
4	М.Фрунзенская, 15 м.п., Плющиха ул., д.55, стр.2	77:01:0005009:46	107 333	-4,3%
	Объект оценки Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2	77:01:0005006:11	81 428	

Поправка на офисный класс. Объекты сравнения разных офисных классов. Их цены корректируются на среднерыночную классовую разницу (таблица 60, с.125).

Поправка на размер здания. Одним из факторов определяющих цену продажи является их площадь. Это обусловлено сложившимся соотношением спроса и предложения в зависимости от площади и класса здания.

Поправка рассчитана по формулам (3) и (4) (с.126).

Подземно-надземная структура. Поправка рассчитывается по формуле (5), с.127.

Поправка на физический износ. Физический износ объекта оценки составляет 11% (таблица 72, с.143). Расчет поправки на износ (в %), корректирующей стоимость объекта аналога, используется формула (6), с.128.

Поправка на внутреннюю отделку. Помещение с внутренней отделкой дороже на затраты на отделочные работы и материалы. Парная разница составляет **23 000 руб./кв.м** (рисунок 52, с.127).

Поправка на размер земельного участка. Размер земельного участка определяет цену объектов недвижимости. Поправка рассчитывается как разница стоимости земельного участка, приходящегося на 1 кв.м общей площади объекта оценки и объекта сравнения по кадастровой стоимости объекта оценки (таблица 59, с.125, (7), с.128).

Согласование результатов по объектам сравнения

Согласование результатов произведено весовыми коэффициентами (8), (9) (с.128)

Расчет стоимости сравнительным подходом

Стоимость оцениваемого объекта сравнительным подходом с учетом прав на земельный участок без НДС составляет (таблица 74, с.148).

169 244 605 руб.

Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал», размером 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук

№ п/п	Наименование	Производственное здание, стр.2, инв.№10110002					Объект сравнения таблица 56, с.104, рисунок 43, с.112					Поправка на , %, руб.											Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квadrат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и к сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м									
		общая площадь, кв.м	общая площадь подвалных помещений, кв.м	площадь земельного участка, кв.м	вид права на земельный участок	площадь застройки, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	официальный индекс	№ объекта сравнения в таблице	цена предложения без НДС, руб./кв.м	общая площадь, кв.м	общая площадь подвалных помещений, кв.м	форма собственности на земельный участок	площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	официальный индекс	вид права на земельный участок	торг	расположение	офисный класс						размер помещений	подмножественная структура	физический износ	земельный участок, руб./кв.м	итоговая, руб./кв.м				
	Производственное здание, стр.2, инв.№10110002	601	127,7	170	собств.	750	77:01:0005006:11	81428	В	11%																										
10										4	183010	2464	240	публичная	600	77:01:0005009:46	107333	С	15%		-15%	-4,3%	40%	1,6%	-6%	4%										
11	поправка, руб./кв.м																			26136	-31372	-7723	68020	3795	-13917	8796	3205									
12	откорректированная цена, руб./кв.м																			209146	177774	170051	238072	241866	227950	236746	239951	56941	239951	162964	0,280	0,173	41455,6			

Средняя откорректированная цена без НДС, руб./кв.м

281 605

Стоимость, с учетом прав на земельный участок без НДС, руб.

169 244 605

в т.ч.

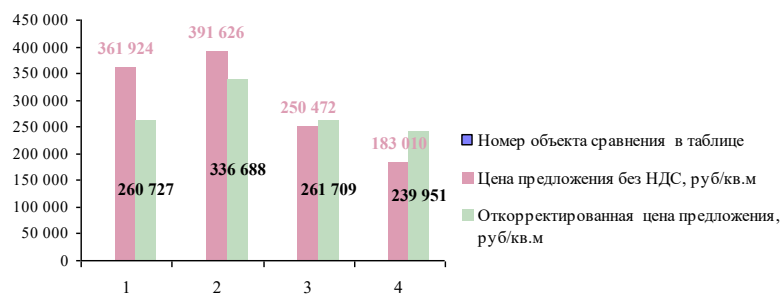
права на земельный участок по кадастровой стоимости

13 842 678

стоимость улучшений без учета прав на земельный участок

155 401 927





28,7% > 30%

отклонение откорректированных аналогов

Доходный подход

Метод дисконтирования включает следующие этапы:

- определение периода владения оцениваемым имуществом;
- расчет первоначальных единовременных затрат на перепланировку, реконструкцию и внутреннее обустройство оцениваемого здания;
- определение годовой арендной платы;
- прогноз поступления денежных средств от аренды за каждый прогнозный год;
- определение стоимости реверсии;
- расчет ставки дисконтирования для дохода от аренды и перепродажи;
- преобразование каждого из доходов в текущую стоимость, что и составит стоимость объекта.

Расчет выполнен без учета инфляции.

Период владения оцениваемым объектом определяется временем, в течение которого возможно с наибольшей достоверностью предсказать ожидаемый годовой доход и цену перепродажи. Целесообразно ограничиться сроком владения пять лет, с 2016 по 2021 годы.

Первоначальные единовременные затраты для более эффективного использования оцениваемого здания не требуются.

Потенциальный валовой доход (ПВД). Периодический доход происходит от сдачи в аренду помещений здания. По данным предприятия в аренду сдаются 540 кв.м помещений класса В и 2 машино-места закрытой автостоянки. Арендная ставка определяется сравнением предложений (таблица 57, с.113, рисунок 44, с.119).

Обоснование поправок

Поправка на торг к предложенным объектам сравнения принимается в **-5%** (таблица 58, с.124) [40].

Поправка на местоположение. Корректировка рассчитана по формуле (2), с.124 (таблица 75, с.149).

Таблица 75 Расчет поправки на местоположение

№ п/п	Адрес	№ кадастрового квартала	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	Поправка на расположение
1	М.Парк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул., д.24	77:01:0005015:2	130 911	-3,8%
2	М.Спортивная, 20 м.п. Саввинская наб.	77:01:0005006:47	84 198	-0,3%
3	М.Спортивная, Саввинская набережная, д.15, 20 м.п.	77:01:0005006:21	75 210	0,8%
4	М.Фрунзенская, Олсуфьевский пер., д.8 стр.6, 15 м.п.	77:01:0005013:42	99 557	-1,8%
	Объект оценки. Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2	77:01:0005006:11	81 428	

Поправка на офисный класс. составляет **-20%** (таблица 63, с.132).

Поправка на площадь рассчитывается по формуле (10) (с.132).

Поправка на отделку внутренних поверхностей обусловлена затратами арендатора на отделку помещений (с.132) и равна ее цене.

Поправка на физический износ. Физический износ снижает цену аренды. Физический износ объекта оценки составляет 11% (таблица 55, с.99). Физический износ объектов сравнения отличен от объекта оценки (таблица 57, с.113). Для расчета процентной поправки на износ, корректирующей стоимость объектов сравнения, используется формула (6), с.128.

Согласование результатов по объектам сравнения

Величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки определится как взвешенное откорректированной цены предложения в аренду объектов сравнения. Весовые коэффициенты (8), (9) (с.128) отражают неучтенные при корректировке факторы. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 76, с.151):

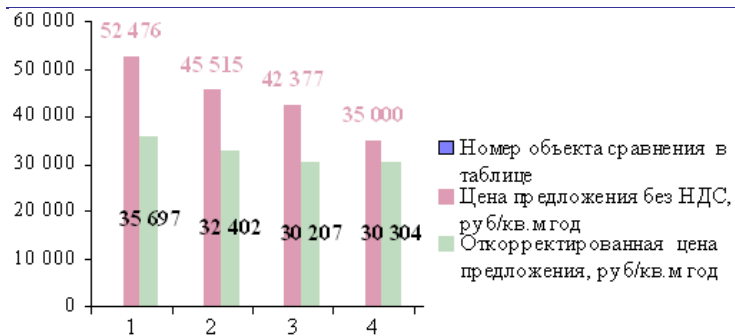
31 976 $\frac{\text{руб.}}{\text{кв.м} \cdot \text{год}}$

Таблица 76 Расчет величины справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов

№ п/п	Наименование	Объект оценки, Производственное здание, стр.2, инв.№10110002					Объект сравнения (таблица 57, с.113, рисунок 44, с.119)						Поправка на , %, руб.						Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и к сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м																		
		Эффективная площадь, кв.м	Площадь в аренде, кв.м	№ кадастрового квартала	Средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	Физический износ	Номер объекта сравнения в таблице	Цена предложения без НДС и коммунально-операционных расходов, руб./кв.м год	Площадь в аренде, кв.м	Офисный класс	№ кадастрового квартала	Средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	Физический износ	торг	расположение	офисный класс	размер помещения	физический износ						итоговая, руб./кв.м																	
	Производственное здание, стр.2, инв.№10110002	540	250,0	77:01:0005006:11	81 428	11%																																			
1							1	52 476	5 250	A	0 77:01:0005015:2	130 911	6%	-10%	-6,8%	-20,0%	6,0%	-4%																							
2	поправка, руб./кв.м год																																								
3	откорректированная цена, руб./кв.м год																																								
4							2	45 515	2 000	A	0 77:01:0005006:47	84 198	6%	-10%	-0,6%	-20,0%	4,0%	-4%																							
5	поправка, руб./кв.м год																																								
6	откорректированная цена, руб./кв.м год																																								
7							3	42 377	1 000	A	0 77:01:0005006:21	75 210	6%	-10%	1,5%	-20,0%	2,0%	-4%																							
8	поправка, руб./кв.м год																																								
9	откорректированная цена, руб./кв.м год																																								
10							4	35 000	1 900	B+	0 77:01:0005013:42	99 557	6%	-10%	-3,3%	0,0%	4,0%	-4%																							
11	поправка, руб./кв.м год																																								
12	откорректированная цена, руб./кв.м год																																								

Средняя откорректированная цена без НДС и коммунально-операционных расходов, руб./кв.м год **31 976**





отклонение откорректированных цен равно 15,4% < 30%

Учитывая особенности планировки здания, эффективная площадь составит 540 кв.м. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование административными помещениями составит:

$$31\,976 \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}} \times 540 \text{ кв.м} = 17\,267\,040 \frac{\text{руб.}}{\text{год}}$$

Справедливая годовая арендная плата за пользование парковкой на 2 машинных места определяется по справедливой цене аренды без НДС и операционных расходов в 242 130 руб. за машиноместо в год (приложение 2, рисунок 44, с.119, рисунок 45, с.119, с.119):

$$242\,130 \frac{\text{руб.}}{\text{м.м. год}} \times 2 \text{ м.м.} = 484\,260 \frac{\text{руб.}}{\text{год}}$$

Текущий ПВД от сдачи оцениваемого здания в аренду без НДС, без коммунальных и операционных расходов составляет:

$$17\,267\,040 \text{ руб./год} + 484\,260 \text{ руб./год} = 17\,751\,300 \text{ руб./год.}$$



Потенциальный валовой доход (ПВД) (таблица 77, 152) по годам расчетного периода определяется по величине справедливой годовой арендной платы и прогнозу цен аренды для офисного сектора (рисунок 31, с.48, 5,7% ) и ИПЦ (таблица 23, с.36).

Таблица 77 Расчет ПВД в реальном выражении без НДС, руб./год

Год расчетного периода	Изменение цен аренды к предыдущему году (рисунок 31, с.48, )	ИПЦ (таблица 23, с.36)	Изменение цен аренды к предыдущему году	Потенциальный валовой доход, руб./год
1	4,0	107,4	0,900	15 976 170
2	4,0	107,4	0,950	15 177 362
3	4,0	106,0	1,000	15 177 362
4	4,0	106,0	1,002	15 207 717
5	4,0	106,0	1,002	15 238 132

В течение прогнозного периода спрос на качественные помещения БЦ будет превышать предложения, оплата услуг по аренде производится авансом, договора аренды заключаются на всю площадь и длительный срока. Это исключает неплатежные потери. Потери от недоиспользования рассчитываются по средней обстановке в свободных А,В-офисов района Хамовники в 4,7% (таблица 29, с.47) В прогнозе расчета ДВД (таблица 78, с.152) вакантность учитывается по текущему прогнозу увеличения (рисунок 27, с.46).

Таблица 78 Расчет ДВД в реальном выражении без НДС, руб./кв.м год

Год расчетного периода	Потенциальный валовой доход, руб./год	Использование	Действительный валовой доход
1	15 976 170	0,85	13 579 745
2	15 177 362	0,80	12 141 890
3	15 177 362	0,85	12 900 758
4	15 207 717	0,90	13 686 945
5	15 238 132	0,90	13 714 319

Базовая арендная ставка не включает операционные, эксплуатационные расходы и арендные платежи за земельный участок, поэтому они не учитываются при переходе от ДВД к чистому операционному доходу (ЧОД). Таким образом, ЧОД равен ДВД (таблица 79).

Таблица 79 Расчет ЧОД в реальном выражении без НДС, руб./год

Год расчетного периода	Чистый операционный доход
1	13 579 745
2	12 141 890
3	12 900 758
4	13 686 945
5	13 714 319

Расчет ставки дисконтирования

Средняя ставка дисконтирования определена методом справедливой экстракции ставки капитализации и равна 12,5% (таблица 68, с.139).

Определение стоимости реверсии

Перепродажа (реверсия) определяется по формуле (11), с.140 и ставке капитализации 0,136 (таблица 80, с.153).

Таблица 80 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Значение
1	Ставка дисконтирования (таблица 68, с.139)	0,125
2	Оставшийся срок экономической жизни, лет	89
3	Норма возврата	0,0112
4	Ставка капитализации	0,136

Она составит:

$$\frac{13\,714\,319 \text{ руб.}}{0,136 \text{ год}} = 100\,840\,581 \text{ руб.}$$

Расчет стоимости оцениваемого здания доходным подходом

Определение стоимости оцениваемого здания без НДС, как доходной недвижимости, по известным формулам на середину периода проведено в таблице (таблица 81).

Таблица 81 Расчет стоимости без НДС

Единовременные затраты на начало периода владения без НДС, руб.					0
Год расчетного периода	Чистый операционный доход без НДС, руб.	Норма дисконтирования, %	Текущая стоимость одного рубля	Текущая стоимость, руб.	
1	13 579 745	12,5	0,942809	12 803 106	
2	12 141 890	12,5	0,838052	10 175 535	
3	12 900 758	12,5	0,744936	9 610 239	
4	13 686 945	12,5	0,662165	9 063 016	
5	13 714 319	12,5	0,588591	8 072 125	
Текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				49 724 021	
Чистая текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				49 724 021	
Доход от перепродажи без НДС, руб.					
5	100 840 581	12,5	0,554929	55 959 363	

Текущая стоимость реверсии без НДС, руб.	55 959 363
Стоимость оцениваемого здания без НДС, руб.	105 683 384

Стоимость оцениваемого здания без НДС, рассчитанная доходным подходом, составит:

105 683 384 руб.

Затратный подход

Предложения в собственность застроенных земельных участков в территориально-экономической зоне расположения объекта оценки найти не удалось. В период роста темпов инфляции периодичность расчета индексов цен не учитывает их быстрое изменение. Точные данные для расчета прибыли девелопера отсутствуют. Поэтому затратный подход не применялся.

Согласование результатов

В процессе оценки справедливой стоимости здания, были получены следующие результаты (без НДС):

- сравнительным 169 244 605 руб.;
- доходным 105 683 384 руб.;
- затратным не применялся.

Используемые подходы характеризуются следующими особенностями, которые определяют точность результата, полученного каждым из них, и по-разному влияют на формирование справедливой стоимости.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по объектам, сходным с оцениваемым. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти все факторы, определяющую цену. Надежность данного метода увеличивается с ростом числа аналогов и степени их соответствия оцениваемому объекту. Схожесть аналогов по многим параметрам с объектом оценки и определенность корректировок существенно увеличивают его влияние на итоговую стоимость. Однако, существенное сокращение активности продаж существенно снижает точность предложения. Поэтому результаты подхода учитываются в итоговой стоимости весовым коэффициентом 0,4.

Расчеты показали, что использование оцениваемого здания как источника доходов, является достаточно эффективным. Точность доходного подхода снижается из-за сложностей прогнозирования в условиях кризисной неопределенности. Поэтому его результаты необходимо учесть в формировании справедливой стоимости с максимальным влиянием на итоговую величину 0,6.

Справедливая стоимость оцениваемого здания без НДС определяется, как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость. Она составляет:

$$169\,244\,605 \text{ руб.} \times 0,4 + 105\,683\,384 \text{ руб.} \times 0,6 = 131\,107\,872 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость здания инв.№10110002 включает стоимость земельного участка инв.№10000003.

Справедливая стоимость земельного участка инв.№10000003 равна его кадастровой стоимости и составляет 13 842 678 руб.

Справедливая стоимость здания инв.№10110002 как улучшения составляет:

$$131\,107\,872 \text{ руб.} - 13\,842\,678 \text{ руб.} = 117\,265\,194 \text{ руб.}$$

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании выполненного анализа и расчетов рекомендуемая величина справедливой стоимости здания инв.№10110002 общей площадью 601 кв.м, принадлежащего ЗАО «Компания «Русский капитал», расположенного по адресу: Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2, на дату оценки 31 декабря 2015 года, без НДС, составляет:

131 107 872 руб.

в том числе;

- земельный участок	13 842 678 руб.;
- улучшения	117 265 194 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а
Тел: (495) 797-55-96, 223-69-90, факс: (495) 223-68-99

01.12.2015 № 15-12-014

на № _____ от _____

Для предоставления
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Лигачев Константин Владимирович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр членов МСНО-НП «ОПЭО» 26.09.2011 года за регистрационным № 1133.77.

Дисциплинарных взысканий к Лигачеву К.В по данным на 01.12.2015 года за период членства в МСНО-НП «ОПЭО» не применялось, жалоб на профессиональную деятельность не поступало.

В соответствии с утвержденным планом проведения плановых проверок в МСНО-НП «ОПЭО» в отношении члена Лигачева Константина Владимировича в 2014 году была проведена плановая проверка. По итогам проверки нарушений не выявлено.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО – НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО – НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 01.12.2015 года не имеется.

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

Исп. Штанкина О.Н.
тел. (495) 797-55-96



ПОЛИС № 922/965108634

страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Глинка д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), имеющее в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключено настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «20» августа 2015 г.

Валюта рубль РФ страхования:


Российские рубли

Страхователь:	Литавев Константин Владимирович Дата рождения: 10 июня 1973 г. Адрес по месту регистрации: 123154 г. Москва, ул. Барбарина 19-1-133 Паспорт: №4501 №615082, выдан: 03.03.2002 Паспортным отделом №1 ОВД района «Хорошево-Мневники» г. Москва Член СРО оценщиков: МСНО-ИП «ОИЭО» E-mail: oosnuto@gmail.com тел. +79164068802
Представитель страховщика:	Медкова Галина Васильевна Код: 298539

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.08.2015 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 25.08.2016г.
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 26 августа 2015 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1.000.000 (Один миллион) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 750 (Одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 26.08.2015 г. включительно

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователя, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь: 
И.П. (подпись)





125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2005/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2005/16 от 02.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д.22, корп.1, кв. 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
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 02.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Настоящий Полис страхования имущества и
обязательности от АО СК на основании доверенности
от 04.03.2016г.



(Потапова Е.Ю.)

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

Воскресенский (Бережной В.В.)

М.П.
«02» марта 2016г.