Независимое Агентство Оценки и Консалтинга
тел. (+7-095) 729-38-30, info@naok.ru, www.naok.ru

ОТЧЕТ № 20Б-16/23

ОЦЕНКА 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

Дата проведения оценки: **01 апреля 2016 года**

Дата составления отчета: **15 июня 2016 года**

Москва 2016

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

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 32

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 33

7.1. Общеполитическая и социально-экономическая обстановка и ее влияние на рынок оцениваемого объекта 33

7.1.1. В Российской Федерации 33

7.1.2. Основные показатели экономического развития Москвы в 1 кв. 2016 года 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 63

7.2.3. Земельный рынок 64

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 68

8.1. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке 68

8.2. Затратный подход 70

8.2.1. Справедливая стоимость активов 71

8.2.2. Справедливая стоимость обязательств 74

8.2.3. Справедливая стоимость чистых активов 74

8.3. Сравнительный подход 75

8.4. Доходный подход 75

8.5. Согласование результатов 76

РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ.....77

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 78

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ 81

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ 96

РЕЗЮМЕ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ 110

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 111

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....176

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
2	Вид определяемой стоимости	Справедливая
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 №3758-У
4	Оцениваемые права	Право собственности
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% [2.2]
7	Место положения ЗАО «Компания «Русский капитал»	119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, корп.1
8	Балансовая стоимость объекта оценки на 31.03.2016 года	86 000 000 руб.
9	Уставный капитал ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31.03.2016 года	86 000 000 руб.
10	Государственная регистрация	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
11	Правоустанавливающие документы ЗАО «Компания «Русский капитал»	Устав закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал», утвержден решением единственного акционера ЗАО «Компания «Русский Капитал» (Решение №1-2013 от 04.03.2013 года)
12	Производственные подразделения и филиалы ЗАО «Компания «Русский капитал»	не имеет
13	Заказчик оценки	ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»
14	Дата проведения оценки	01 апреля 2016 года
15	Курс доллара США (ЦБ РФ) на 01 апреля 2016 года	67 рублей 85,52 копейки
16	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор №01-02/11 от 01 августа 2011 года [1], задание на оценку Приложение № 39 от 10 июня 2016 года к Договору № 01-02/11 от 01 августа 2011 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд

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	1 273 912 000 руб.;
- сравнительный	не применялся;
- доходный	не применялся.

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа информации и проведенных исследований справедливая стоимость 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 по состоянию на 01 апреля 2016 года округленно составляет:

1 273 912 000 рублей
(Один миллиард двести семьдесят три миллиона девятьсот двенадцать тысяч рублей),

Стоимость одной акции в составе пакета округленно составляет:

1 481,29 рубль
(Одна тысяча четыреста восемьдесят один рубль 29 копеек).

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки: Приложение № 39 от 10 июня 2016 года к Договору №01-02/11 от 01 августа 2011г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд

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

Данные об объекте оценки: 860 000 обыкновенных именных бездокументарных акций, номер и дата государственной регистрации выпуска акций 1-01-17731-Н от 26.08.2010 г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности

Полное и сокращенное фирменное наименование организации: Закрытое акционерное общество «Компания «Русский капитал» / ЗАО «Компания «Русский капитал»

Место нахождения: 119435, г.Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027700288538

Цель проводимой 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 определяемой стоимости имущества: справедливая стоимость

Дата оценки: 01 апреля 2016 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка: -

Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки:

- соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- соответствие Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9], введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года №25095 [6], с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года №151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года №35544 [7], 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];

- соответствие требованиям Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) [4], Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) [4], Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) [4]

Срок выполнения работ/дата предоставления Отчета и Заключения: 15 июня 2016 г.

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2

Сведение о заказчике - юридическом лице

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.») «ЗПИФ акций «Спортинвест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» ИНН 7702160110 КПП 770201001
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	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)
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет Со стороны саморегулируемых организаций оценщиков на дату составления настоящего Отчета об оценке меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков» не применялись
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика Лигачева Константина Владимировича 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.
Местонахождение	Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1.

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 [8-22]:

МСФО(IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» [8];

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9];

МСФО(IAS) 2 «Запасы» [10];

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

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

МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13];

МСФО(IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» [14];

МСФО(IAS) 36, «Обесценение активов»;

МСФО(IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;

МСФО(IAS) 38 «Нематериальные активы» [17];

МСФО(IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18];

МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [19];

МСФО(IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20];

МСФО(IAS) 17 «Аренда» [21];

МСФО(IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [22].

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 01 апреля 2016 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.68).

Таблица 4

Опись 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 о состоянии счета ДЕПО №ДУD0015790 на 01.04.2016
3	Копия свидетельства о регистрации
4	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе
5	Сведения об учетной политике на 2013-2016 годы и приказ ее утвердивший
6	Годовая бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 2012-2015 годы с пояснениями
7	Квартальная бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 1 кв.2016
8	Построчная расшифровка с пояснениями бухгалтерской отчетности (форма №1,2) по предложенным формам (приложение 1)
9	Пояснительная записка ЗАО «Компания «Русский Капитал» за 2015 год
10	Отчет по основным средствам на 01.04.2016
11	Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости
12	Копии технических паспортов БТИ на здания
13	Копия свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и кадастровых паспортов
14	Справка по арендаторам помещений на 31.03.2016

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).

Объекты 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) и одна акция 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 01 апреля 2016 года составляет 86 000 000 руб.

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 01 апреля 2016 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 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(четыреста 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» [2.2].

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 акций

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

Аффилированные лица и операции с ними

Операции, проводимые в 2013-2015 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» [9], возможна при их классификации в соответствии с МСФО [8-22]. 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» [8]. 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 стартовую точку для ведения учета в соответствии с МСФО [8].

Во вступительном отчете о финансовом положении по МСФО [8] 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;

применить МСФО при оценке всех признанных активов и обязательств.

Таким образом, согласно МСФО(IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» [8] 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 конкретного актива или обязательства. Поэтому при оценке справедливой стоимости учитываются характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Характеристики включают: состояние и местонахождение актива, ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Нематериальные активы

По ОПБУ нематериальных активов, стр.1110, организация ЗАО «Компания «Русский капитал» не имеет.

Согласно МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [17] 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, 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» [17] подпадает актив в виде неисключительной лицензия пользование программным обеспечением 1С Предприятие, признанный по ОБПУ в прочих оборотных активах (приложение 1, с.73, 82) в сумме 12 тыс.руб..

Однако ряд требования МСФО (IAS)38 «Нематериальные активы» [17] 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, не удовлетворяя требованиям МСФО (IAS)38 «Нематериальные активы» [17] актив не признается.

Основные средства

По ПБУ на 31.03.2016 года ЗАО «Компания «Русский капитал» признано 6 групп основных остаточной стоимостью 130 151 тыс.руб. (приложение 1, с.73,80, таблица 5, с.15) [2.10].

Таблица 5

Структура основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31.03.2016 года

№ п/п	Наименование	Остаточная стоимость, тыс.руб.	Доля	Количество инвентарных ед., шт.
1	Земельные участки	40 988	31,5%	2
2	Здания	84 742	65,1%	26
3	Сооружения	0	0,0%	1
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	4 343	3,3%	25
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	0	0,0%	13
6	Другие виды основных средств	78	0,1%	2
	Итого	**130 151**	**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» [13]: земля; земля и здания; машины и оборудование; водные суда; воздушные суда; автотранспортные средства; мебель и встраиваемые элементы; офисное оборудование.

Большую часть основных средств, 65,1% остаточной стоимости, составляет группа здания (таблица 6, с.15).

Таблица 6

Здания в собственности

№ п/п	Инв. №	Учетное наименование	Местоположение	Серия, №, дата Свидетельства о гос.регистрации права	Общая площадь (таблица 52, с.99), кв.м	Кадастровый номер, (рисунок 1, с.15)	Функционирование	Балансовая стоимость (приложение 1, с.80), руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2014 (рисунок 1, с.15), руб.	Удельная кадастровая стоимость на 01.01.2014, руб.
1	10110001	Производственное здание, стр.1	г.Москва, ул.Погодинская, вл.24, стр.1	Серия 77 АГ №453271 от 14 июня 2007 года	4 456,9	77:01:0005006:1030,	офисное	61 185 724	78 594 936	**17 634**
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	23 396 287	41 025 672	**68 262**
		Итого			**5 057,9**			**84 582 011**		

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.)	Вид отчета	№ отчета	Дата составления отчета	Дата определения кадастровой стоимости
77:01:0005006:1030	78 594 935,64	К	01-ГКООН-77-2014	04.06.2014	01.01.2014
77:01:0005006:1030	1 245 867 973,34	К	01-ГКООНМ-77-2012	15.10.2012	29.06.2012

Способ определения стоимости: Кадастровая стоимость объекта оценки, определялась методом УПКС 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	К	01-ГКООН-77-2014	04.06.2014	01.01.2014
77:01:0005006:1056	133 929 845,00	К	01-ГКООНМ-77-2012	15.10.2012	29.06.2012

Способ определения стоимости: Кадастровая стоимость объекта оценки, определялась методом УПКС 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

)

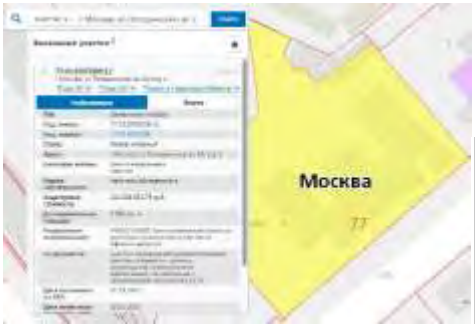
Рисунок 1. **Кадастровый учет ОКС (здание) а) кадастровый № 77:01:0005006:1030 б) кадастровый №77:01:0005006:1056 [29,28]**

Земельные участки на 31,5% формируют основные средства по ПБУ (рисунок 2, с.16, таблица 7, 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 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 административного здания	3 707	13 842 678	**81 428**
		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	617г	25.07.2012	01.01.2012

а)

б)

Рисунок 2. **Росреестр о кадастровой стоимости земельных участков [26]**

В сумме на недвижимую группу приходится 96,6%.

За период 2014, 2015 годы первоначальная стоимость основных средств увеличивалась в среднем на 29 тыс.руб. в год (приложение 1, с.80, 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 31.03.2016 года составляет 22,6% (таблица 9, с.17) [2.10] (приложение 1, с.80).

Таблица 9

Амортизация основных средств на 31.03.2016 года

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость, тыс.руб.	Амортизация
1	Земельные участки	40 988	0,0%
2	Здания	109 544	22,6%
3	Сооружения	24	100,0%
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	16 466	73,6%
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	252	100,0%
6	Другие виды основных средств	961	91,9%
	Итого	**168 235**	**22,6%**

МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13] не определяет единицу измерения для целей признания, т.е. что составляет объект основных средств. Таким образом, при использовании критериев признания применительно к конкретной ситуации, в которой находится организация, требуется суждение. Целесообразно объединить отдельные незначительные объекты применительно к их агрегированной стоимости. Объединение в соответствии с принципом времени возникновения таких затрат. Такие затраты включают затраты, понесенные первоначально в связи с приобретением или строительством объекта основных средств, а также затраты, понесенные впоследствии в связи с достройкой, частичным замещением или обслуживанием этого объекта.

Поэтому, руководствуясь рекомендациями МСФО, проведено агрегирование учетных единиц измерения объектов основных, 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 стоимостьстр. 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	**109 544 790,53**	**24 803 108,55**	**84 741 681,98**			**80 424 313,41**	**61 250 036,82**	**29 056 070,34**	**23 491 645,16**	**64 406,78**	**0,00**
1	10505010	Холодильная машина (чиллер)	3 687 046,61	3 687 046,61		1,18	стр.1	3 687 046,61	0,00	0,00	0,00		
2	10505011	Секция охлаждения приточного воздуха №1	531 939,61	531 939,61		1,18	стр.1	531 939,61	0,00	0,00	0,00		
3	10505012	Секция охлаждения приточного воздуха №2	531 939,62	531 939,62		1,18	стр.2	0,00	0,00	531 939,62	0,00		
4	10110001	Производственное здание, стр.1	74 792 208,21	13 606 484,36	61 185 723,85	0,10	стр.1	74 792 208,21	61 185 723,85	0,00	0,00		
5	10110002	Производственное здание, стр.2	27 704 563,10	4 308 275,46	23 396 287,64	0,09	стр.2	0,00	0,00	27 704 563,10	23 396 287,64		
6	11104001	Адресно-аналоговая система пожарной сигнализации "MAXIMA"	221 530,00	221 530,00		25,00	стр.1	221 530,00	0,00	0,00	0,00		
7	11205020	Воздуховоды системы подпора воздуха	234 364,34	197 079,36	37 284,98	0,76	стр.1	234 364,34	37 284,98	0,00	0,00		
8	11205019	Воздуховоды системы дымоудаления	173 969,60	146 292,47	27 677,13	0,76	стр.1,стр.2	126 946,15	20 021,34	47 023,45	7 655,79		
9	11305001	ВОЛС (волоконно-оптическая линия связи)				0,33	стр.1,стр.2	0,00	0,00	0,00	0,00		
10	11708001	Дверь металлическая модель "Престиж" разм. 1600Х2530 двустворчатая(доставка ,изготовление,монтаж)	145 720,00	60 697,48	85 022,52	0,40	стр.2	0,00	0,00	145 720,00	85 022,52		
11	10303001	Контроллер Logic unit rsk (для ремонта САУ инж.с-ми здания "Sauter"	69 464,70	69 464,70		2,70	стр.2	0,00	0,00	69 464,70	0,00		
12	10604001	Насос WILO	31 987,15	31 987,15		2,08	стр.1	31 987,15	0,00	0,00	0,00		
13	10604002	Насос WILO	31 987,15	31 987,15		2,08	стр.2	0,00	0,00	31 987,15	0,00		
14	10504032	Насос системы вентиляции DBA VA35/180(1050432-10504033)	39 980,22	39 980,22		4,17	стр.1,стр.2	29 173,69	0,00	10 806,53	0,00		
15	10305345	Пароувлажнитель ARMSTRONG EHU	36 295,24	36 295,24		2,78	стр.1,стр.2	26 484,75	0,00	9 810,49	0,00		

№ 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 стоимостьстр. 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.
		600 HUMIDIFIER 3 шт. инв.№(10305345-10305347)											
16	11303172	Система электроснабжения и СКС	48 895,04	48 895,04		2,38	стр.1,стр.2	35 678,86	0,00	13 216,18	0,00		
17	10605199	Трубопровод ДУ 2	67 200,77	62 161,09	5 039,68	0,83	стр.1,стр.2	49 036,61	3 645,65	18 164,16	1 394,03		
18	10605196	Трубопровод ДУ 2 1/2	48 699,31	45 047,12	3 652,19	0,83	стр.1,стр.2	35 536,04	2 641,96	13 163,27	1 010,23		
19	10605197	Трубопровод ДУ 3/4	13 253,94	12 259,95	993,99	0,83	стр.1,стр.2	9 671,44	719,04	3 582,50	274,95		
20	10505008	Трубопровод от чиллера до системы фанкойлов,труба ДУ-125	29 026,72	29 026,72		1,67	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		2,78	стр.2	0,00	0,00	21 665,00	0,00		
22	10105003	Будка охраны 1,5*1,5 с доставкой	64 406,78	64 406,78		1,11		0,00	0,00	0,00	0,00	64 406,78	0,00
23	11702002	Система централизован. управления и диспетчеризац.инж. систем "Provi" фирмы Sauter	312 301,79	312 301,79		3,85	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		8,33	стр.1,стр.2	33 256,12	0,00	12 318,75	0,00		
25	10505013	Секция охлаждения приточного воздуха №3	330 385,38	330 385,38		1,18	стр.1	330 385,38	0,00	0,00	0,00		
26	10505014	Секция охлаждения приточного воздуха №4	330 385,38	330 385,38		1,18	стр.2	0,00	0,00	330 385,38	0,00		
		Сооружения	**23 537,88**	**23 537,88**				**0,00**	**0,00**	**23 537,88**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
27	21810006	Гаражные ворота "ENDRESS" (Стр.) 2 шт.Инв.№ (21810006-21810007)	23 537,88	23 537,88		1,67	стр.2	0,00	0,00	23 537,88	0,00		
		Машины и оборудование (кроме офисного)	**16 465 656,30**	**12 122 187,93**	**4 343 468,37**			**10 802 026,20**	**3 324 258,83**	**5 632 108,20**	**1 019 209,54**		
28	32102001	Коммутатор HP ProCurve 5412zl ТИП1 (1)	616 569,43	616 569,43		4,00	стр.1	616 569,43	0,00	0,00	0,00		
29	32102002	Коммутатор HP ProCurve 5412zl ТИП1 (2)	616 569,41	616 569,41		4,00	стр.2	0,00	0,00	616 569,41	0,00		

№ 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 стоимостьстр. 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.
30	10804001	Система газового пожаротушения	342 837,80	272 934,07	69 903,73	1,33	стр.1	342 837,80	69 903,73	0,00	0,00		
31	32804004	Шлагбаум	54 600,83	54 600,83		1,64	стр.2	0,00	0,00	54 600,83	0,00		
32	11408001	Система кабельного обогрева кровли здания стр.1	1 214 834,31	246 999,69	967 834,62	0,41	стр.1	1 214 834,31	967 834,62	0,00	0,00		
33	11405002	Электрощиты этажные распределительные	931 708,04	492 214,24	439 493,80	1,30	стр.2	0,00	0,00	931 708,04	439 493,80		
34	11302173	СКС (Структурированная кабельная система)	429 275,58	429 275,58		2,78	стр.1	429 275,58	0,00	0,00	0,00		
35	11302174	Система мониторинга	249 686,28	249 686,28		2,78	стр.1	249 686,28	0,00	0,00	0,00		
36	11304000	АТС учрежденческая HICOM 300 E	1 096 702,60	1 053 345,98	43 356,62	0,96	стр.1,стр.2	800 267,25	31 363,72	296 435,35	11 992,90		
37	11310001	Ворота распашные с электроприводом FAAK 2 шт(11310001-11310002)	181 750,37	80 056,53	101 693,84	0,40	стр.1	181 750,37	101 693,84	0,00	0,00		
38	439	Кондиционер LG-CS/CU C18 BKR	30 593,00	30 593,00		0,83	стр.2	0,00	0,00	30 593,00	0,00		
39	500	Система кондиционирования RK25JV1NB	18 644,07	18 644,07		2,70	стр.1	18 644,07	0,00	0,00	0,00		
40	32804001	Система контроля и управления доступом	2 558 098,67	2 558 098,67		3,13	стр.2	0,00	0,00	2 558 098,67	0,00		
41	32804002	Система телевизионного наблюдения	2 231 717,89	2 231 717,89		2,00	стр.1	2 231 717,89	0,00	0,00	0,00		
42	236	Телефонная станция DECT	3 043 417,57	1 179 090,33	1 864 327,24	0,29	стр.1,стр.2	2 220 791,13	1 348 634,42	822 626,44	515 692,82		
43	753	Тревожная сигнализация	13 072,35	13 072,35		1,39	стр.1	13 072,35	0,00	0,00	0,00		
44	43	Кондиционер Toshiba RAV162AH	26 855,60	26 855,60		0,93	стр.2	0,00	0,00	26 855,60	0,00		
45	1141	Мармит 2-х блюд с полкой МЭВ-10/7Н ДАНА	31 521,90	31 521,90		1,18		0,00	0,00	0,00	0,00	31 521,90	0,00
46	10705001	Система поддержания микроклимата (фанкойлы)	720 272,33	711 798,36	8 473,97	1,18	стр.1	720 272,33	8 473,97	0,00	0,00		
47	10704002	Система фанкойлов	464 713,35	276 615,00	188 098,35	1,19	стр.1,стр.2	339 102,76	136 068,34	125 610,59	52 030,01		
48	11305002	ВОЛС (волоконно-оптическая линия	1 200 520,02	540 233,82	660 286,20	0,83	стр.1	1 200 520,02	660 286,20	0,00	0,00		

№ 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 стоимостьстр. 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.
		связи) на 28 волокон											
49	11204044	Сплит-система Mitsubishi Heavy FDC125VS/FDEN125V	169 010,27	169 010,27		1,39	стр.1	169 010,27	0,00	0,00	0,00		
50	11204045	Сплит-система Mitsubishi Heavy FDC125VS/FDEN125V	169 010,26	169 010,26		1,39	стр.2	0,00	0,00	169 010,26	0,00		
51	11204046	Модуль согласования работы "Сплит-систем Mitsubishi"	10 623,52	10 623,52		1,39	стр.1	10 623,52	0,00	0,00	0,00		
52	11204047	Кондиционер SIAT SA-24CHSE	43 050,85	43 050,85		1,64	стр.1	43 050,85	0,00	0,00	0,00		
		Производственный и хозяйственный инвентарь	**251 637,79**	**251 637,79**	**0,00**			**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		1,67		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		2,78		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		2,78		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		1,19		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		2,78		0,00	0,00	0,00	0,00	12 898,09	0,00
58	1128	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	10 093,22		1,67		0,00	0,00	0,00	0,00	10 093,22	0,00
59	1129	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	10 093,22		1,67		0,00	0,00	0,00	0,00	10 093,22	0,00
60	1130	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	10 093,22		1,67		0,00	0,00	0,00	0,00	10 093,22	0,00
61	1120	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	14 096,05		1,67		0,00	0,00	0,00	0,00	14 096,05	0,00
62	1121	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	14 096,05		1,67		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		1,67		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		1,67		0,00	0,00	0,00	0,00	21 118,64	0,00
65	239	Аквариумный комплекс	50 768,75	50 768,75		0,76	стр.1	50 768,75	0,00	0,00	0,00		
		Земельные участки	**40 987 723,11**	**0,00**	**40 987 723,11**			**37 281 062,56**	**37 281 062,56**	**3 706 660,55**	**3 706 660,55**	**0,00**	**0,00**

№ 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 стоимостьстр. 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.
66	10000004	Земельный участок площадью 3913кв.м ул.Погодинская вл.24 стр.1	37 281 062,56		37 281 062,56	1,67	стр.1	37 281 062,56	37 281 062,56	0,00	0,00		
67	10000003	Земельный участок ул.Погодинская вл.24 стр.2	3 706 660,55		3 706 660,55	1,67	стр.2	0,00	0,00	3 706 660,55	3 706 660,55		
		Другие виды основных средств	**961 188,49**	**883 337,00**	**77 851,49**			**881 619,55**	**56 316,94**	**79 568,94**	**21 534,55**	**0,00**	**0,00**
68	32804003	Система охранно-тревожной сигнализации	666 812,46	666 812,46		1,39	стр.1	666 812,46	0,00	0,00	0,00		
69	11206002	Установка умягчения воды GRUNBECK GENO-mat duo WF150	294 376,03	216 524,54	77 851,49	0,83	стр.1,стр.2	214 807,09	56 316,94	79 568,94	21 534,55		
		Итого	**168 234 534,10**	**38 083 809,15**	**130 150 724,95**			**129 439 790,48**	**101 911 675,14**	**38 497 945,90**	**28 239 049,81**	**265 275,82**	**0,00**

Земельные участки и здания представляют собой отделимые активы и отражаются в учете раздельно, даже если приобретены вместе [13].

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			0,00%	
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**		**2**
		Здания				
3	10110001	Производственное здание, стр.1	92 158 727,92	64 630 612,58	29,9%	
4	10110002	Производственное здание, стр.2	34 791 285,35	24 532 389,26	29,5%	
		Итого	**126 950 013,27**	**89 163 001,84**	**29,8%**	**2**
		Машины и оборудование (кроме офисного)				
5	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				
6	1123	Машина посудомоечная Comenda LB 200	23 995,73	0,00	100,0%	
7	1125	Овощерезка Robot Coupe CL25	25 664,49	0,00	100,0%	
8	1124	Печь СВЧ Minneapolis WP900new	10 530,50	0,00	100,0%	
9	1140	Плита электрическая ЭП-4ЖШ (нов.исп.), ЧТТ RUS	23 025,42	0,00	100,0%	
10	1132	Соковыжималка Vema SP 2072/LM	12 898,09	0,00	100,0%	
11	1128	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	0,00	100,0%	
12	1129	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	0,00	100,0%	
13	1130	Стеллаж-шпилька СТС-228/100	10 093,22	0,00	100,0%	
14	1120	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	0,00	100,0%	
15	1121	Стол-тумба с дверцами-купе СТК-12/6Н	14 096,05	0,00	100,0%	
16	1135	Шкаф низкотемпературный ШН-0,7 POLAIR	25 164,41	0,00	100,0%	
17	1116	Шкаф холодильный POLAIR ШХ-0,7	21 118,64	0,00	100,0%	
		Итого	**200 869,04**	**0,00**	**100,0%**	**12**
		Всего	**168 170 127,32**	**130 150 724,95**	**22,6%**	**17**

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» [13].

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	92 158 727,92	64 630 612,58
4	10110002	Производственное здание, стр.2	34 791 285,35	24 532 389,26
		Итого	**126 950 013,27**	**89 163 001,84**
		Всего	**167 937 736,38**	**130 150 724,95**

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 (приложение 1, с.82). Поэтому по правилам МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [19] они образуют группу инвестиционной недвижимости.

Земельные участки, отнесенные к зданиям (приложение 1, с.80,80, таблица 7, с.16, [2.13], рисунок 2, с.16) в аренду не предоставляются и признаются по МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13].

Инвестиционная недвижимость определяется в МСФО (IAS)40 «Инвестиционная недвижимость» [19] 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 недвижимость 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» [9] 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 [19].

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» [19] 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. Анализ договоров финансовой аренды требует реклассификации актива по финансовой аренде МСФО(IAS) 17 «Аренда» [21].

При отношении к МСФО (IAS) 17 «Аренда» [21] 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 31.03.2016 года, форма №1, стр.1180, по балансовой стоимости равны 202 тыс.руб. (приложение 1, с.73).

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

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:

(a) вычитаемых временных разниц;

(b) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;

(c) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства, а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода. Они признаются по балансовой стоимости 202 тыс.руб.

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ПБУ18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. №114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.

Практика справедливой стоимости ОНА, как и аналогичных отложенных налоговых обязательств (ОНО), рекомендует методы в зависимости от их доли в активах и обязательствах. В случае их несущественности до 2 % от валюты баланса, стоимость принимается равной балансовой, в противном случае по сумме дисконтированных поступлений (платежей) в счет погашения указанных су мм ОНА и ОНО.

Отложенные налоговые активы представляют собой потенциальную возможность уменьшения налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в последующие периоды, и величина этого потенциального уменьшения напрямую связана с тем, в какой момент эта потенциальная возможность реализуется. Поэтому справедливая оценка актива предполагает построение потока доходов и расходов на протяжении времени списания активов, и определения сегодняшней стоимости будущего уменьшения налога на прибыль с учетом периода, когда уменьшение состоится.

Прогноз налоговых потоков не может быть точным. Поэтому, справедливая стоимость принимается по текущей признанной стоимости в 202 тыс.руб.

Запасы

Согласно данным бухгалтерского учёта на 31.03.2016 года ЗАО «Компания «Русский капитал» имеет в активе запасы сырья, материалов и других аналогичных ценностей (приложение 1, с.73). Их себестоимость равна 172 тыс.руб. (приложение 1, с.73). Согласно данным предприятия запасы предназначены для эксплуатации зданий. Резерв под обесценение запасов не заложен. 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» [10] 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 172 тыс.руб..

Дебиторская задолженность

Согласно данным бухгалтерского учёта ЗАО «Компания «Русский капитал» на 31.03.2016 года признана дебиторская задолженность, стр.1230, в сумме 1 628 тыс.руб. (приложение 1, с.73). Основная часть образовалась при расчетах с покупателями и заказчиками (таблица 13, с.23)

Таблица 13

Состав дебиторской задолженности на 31.03.2016, тыс.руб.

№ п/п	Наименование	Учтенная по условиям договора
1	Краткосрочная кредиторская задолженность всего в том числе:	1 628
2	Покупатели и заказчики	1 497
3	Авансы выданные	15
4	Прочие дебиторы	116

Вся дебиторская задолженность краткосрочная.

Дебиторская задолженность определяется как первичный финансовый инструмент МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14].

Дебиторская задолженность учитывается по стандартам: МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20].

Безусловная дебиторская задолженность признается в МСФО как актив с оценкой по МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18].

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, стр.1250, равны 38 725 тыс.руб. (приложение 1, с.73). Они находятся в кассовой наличности и на расчетных счетах надежных банков.

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

МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [11] 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» [11] 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.73). Ее балансовая стоимость равна 12 тыс.руб. (приложение 1, с.82)

Этот актив проверяется на принадлежность МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [17], 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 31.03.2016 года признана краткосрочная кредиторская задолженность, стр.1520, в сумме 14 726 тыс.руб. (приложение 1, с.73). Большая часть кредиторской задолженности приходится на расчеты по налогам и сборам (таблица 14, с.24).

Таблица 14

Состав кредиторской задолженности на 31.03.2016, тыс.руб.

№ п/п	Наименование	Учтенная по условиям договора
1	Краткосрочная кредиторская задолженность всего в том числе:	14 726
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 015
3	Авансы полученные	7 221
4	Расчеты с персоналом организации	84
5	Расчеты с бюджетом	5 406

Просроченной кредиторской задолженности нет.

Кредиторская задолженность определяется как первичный финансовый инструмент МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14].

Кредиторская задолженность учитывается по стандартам: МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20].

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 [18].

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) [18].

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 несущественен МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.AG84) [18].

Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) предприятия на 31.03.2016 года, форма №1, стр.1420, по балансовой стоимости равны 11 тыс.руб. (приложение 1, с.73).

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

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 11 тыс.руб.

Оценочные обязательства

Согласно данным бухгалтерского учёта на 31.03.2016 года оценочные обязательства, стр.1540, признаны в сумме 229 тыс.руб. как резерв по отпускам (приложение 1, с.73).

Принципы учета оценочных обязательств регламентируются МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» [16].

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» [16] отправляет МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [22].

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» [22] 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 170 878 тыс.руб. и обязательств на 14 966 тыс.руб. (таблица 15, с.26)

Таблица 15

Переклассификация активов и обязательств из ОПБУ в МСФО

№ п/п	ОПБУ	Балансовая стоимость, тыс.руб.	МСФО	Признанно, тыс.руб.	Непризнанно, тыс.руб.
1	**Актив**				
2	Нематериальные активы, стр.1110	0	МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [17]	0	0
3	Основные средства, стр.1150	**130 150 724,95** 1 000	МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13]	**40 987 723,11** 1 000	0
4			МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [19]	**89 163 001,84** 1 000	
5	**Итого**	**130 151**		**130 151**	0
6	Отложенные налоговые активы, стр.1180	202	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [12]	202	0
7	Запасы, стр.1210	172	МСФО(IAS) 2 Запасы [10]	172	0
8	Дебиторская задолженность, стр.1230	1 628	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20]	1 628	0
9	Денежные средства и денежные эквиваленты, стр.1250	38 725	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [11]	38 725	0
10	Прочие оборотные активы, стр.1260	12	МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» [17]	0	12
11	**Итого актив**	**170 890**		**170 878**	**12**
12	**Обязательство**				
13	Отложенные налоговые обязательства, стр.	11	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [12]	11	0
14	Кредиторская задолженность	14 726	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20]	14 726	0
15	Оценочные обязательства	229	МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [22]	229	0
16	**Итого обязательство (Σ12-14)**	14 966		**14 966**	**0**
17	**Стоимость чистых активов (10-15)**	**155 924**		**155 912**	

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 12 тыс.руб. и оборудование в финансовой аренде на забалансовом учете на 9 тыс.руб.

Производственная деятельность

Выручка от реализации на 31.03.2016 по сравнению с 31.03.2013 увеличилась на 19,6% (рисунок 3, с.27).

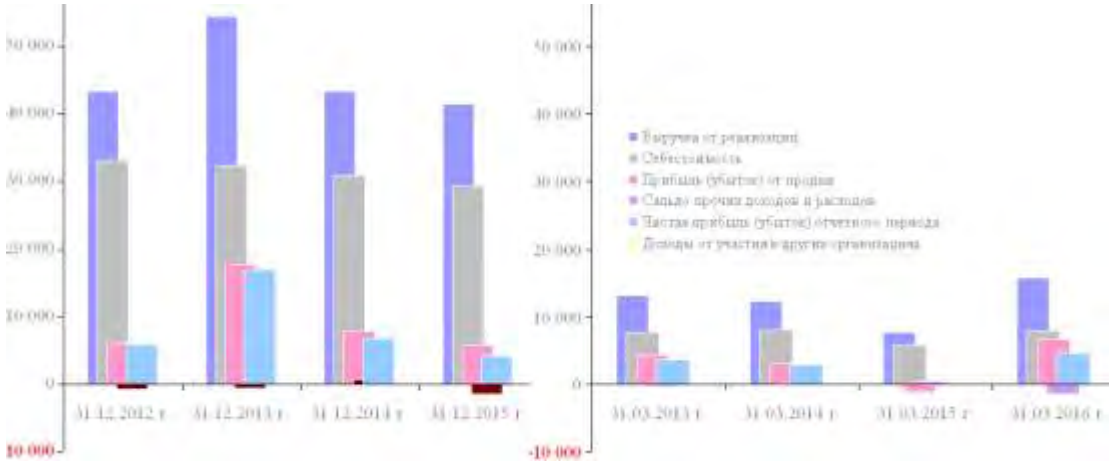


Рисунок 3. **Динамика финансовых результатов**

Чистая прибыль за анализируемый период выросла на 1 741 тыс.руб., и наконец 31.12.2015 г. остановилась на 4 185 тыс.руб. (рисунок 3, с.27). Темп прироста, 71,2%, соизмерим с инфляцией.

Доход формируется из арендной платой. средняя арендная плата без НДС на 01 апреля 2016 года составляет53 776 руб./кв.м год (приложение 1, с.82). В аренде находятся 2 262 кв.м или 44,72% общей площади зданий.

6.3.1. Финансово-экономический анализ хозяйственной деятельности предприятия

Резюмируя результаты деятельности с 31.03.2013 по 31.03.2016 (приложение 2, с.84) утверждается:

1. Динамика актива баланса положительна.
2. Динамика структуры пассивов негативна.
3. Динамика доходов и расходов положительна.
4. Большинство показателей рентабельности выросли.
5. Динамика финансовой устойчивости улучшается.
6. Золотое экономическое правило выполняется.
7. предприятие вполне платежеспособно.
8. Балансовые ЧА выросли, составив 155 924 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

Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I кв.2016 года [31] (рисунок 4, с.28).

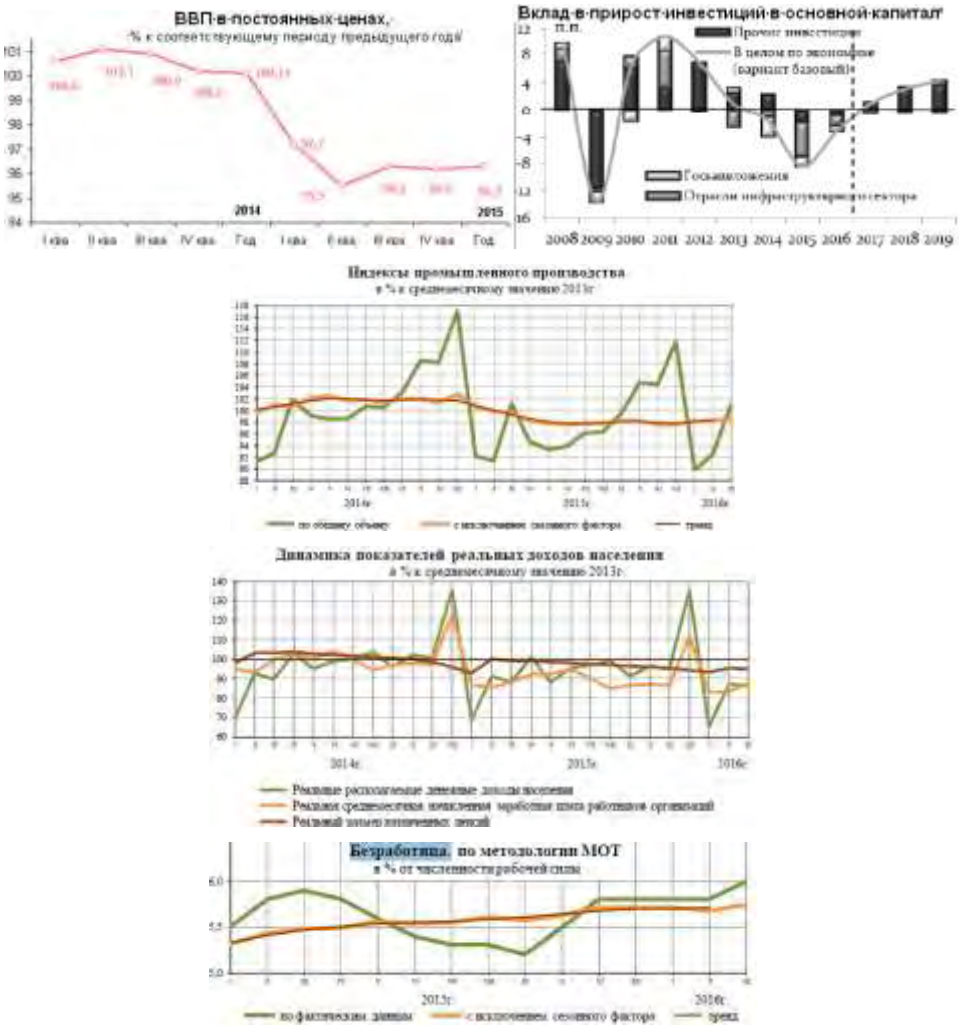


Рисунок 4. **Динамика основных индикаторов Минэкономразвития и Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации [31]**

В марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1%, м/м, в январе-феврале 0% (рисунок 4, с.28). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8%, в январе снижение составило 2,6%, в феврале 0%. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2%. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых, 0,5%, стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы в марте вырос на 0,2 п.пункта до 5,6% рабочей силы, вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата в марте провозгласила снижение на 0,2%, что объясняется высокой базой февраля (рисунок 4, с.28).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0% с 0,5% в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до 0,2% в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до 1,0% без сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению, как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0% в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7%.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 составил 59,3 млрд.долл.США, 34,2% к январю-марту 2015 года.

Импорт товаров в январе-марте 2016г. составил 37,8 млрд.долл.США, снижение на 15,3% к январю-марту 2015 года (таблица 16,с.29).

Таблица 16

Основные показатели развития экономики, % к соответствующему периоду предыдущего года

	2015		2016			
	март	янв.-март	февр.	март	март к пред п-ду)	янв.-март
ВВП	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен. на конец периода	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8

	2015		2016			
	март	янв.-март	февр.	март	март к пред п-ду)	янв.-март
Объемы работ по виду деятельности (Строительство	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6	-0,2	99,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32 642	31566	33873	35570		34 024
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5	99,7	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1		59,3
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2		37,8
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

В I квартале 2016 г. потребительская инфляция быстро замедлялась. За январь-март инфляция составила 2,1%, что в 3,5 раза ниже, чем годом ранее 7,4% (рисунок 5, с.30).

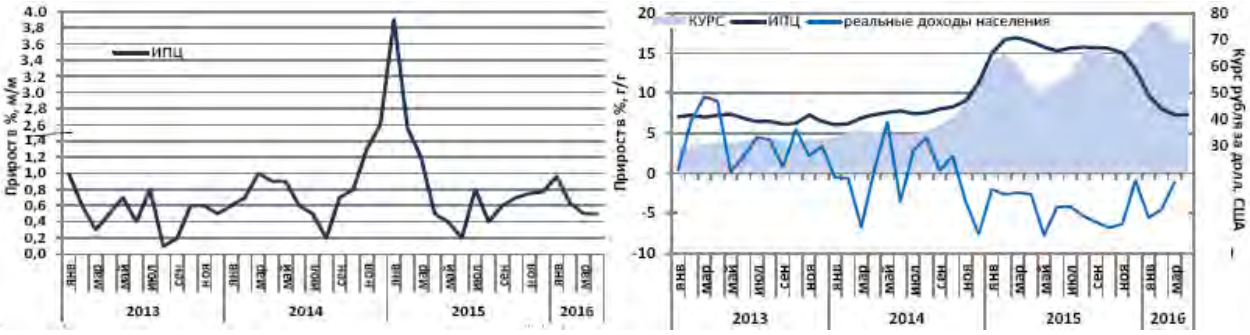


Рисунок 5. **Инфляционная динамика потребительского рынка**

Темпы инфляции продолжали снижаться и вышли на докризисный уровень. Так, в феврале прирост цен понизился до 0,6 %, м/м, в марте до 0,5%.

В апреле еженедельный прирост потребительских цен сохраняется на мартовском уровне -0,1-0,2 процента. За период по 18 апреля - прирост цен на 0,4 %, такой же, как и месяцем ранее.

За годовой период инфляция к концу квартала резко понизилась - до 7,3 % с 12,9 % в декабре, что в значительной мере связано с эффектом высокой базы прошлого года.

В марте 2016 г. цена на нефть марки Urals увеличилась относительно предыдущего месяца на 19,9% и составила 36,4 долл.США за баррель, по сравнению с мартом 2015 г. цена сократилась на 33,3% (таблица 16,с.29, рисунок 6, с.30). В январе-марте 2016 г. цена на нефть составила 31,8 долл.США за баррель, снизившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 39,7 процента.

Рисунок 6. **Динамика мировых цен нефти**

В марте 2016 г., по данным Лондонской биржи металлов, по сравнению с февралем 2016 г. ценовые котировки на медь увеличились на 7,7%, на никель 4,7%, цены на алюминий снизились на 0,3% (рисунок 6, с.30).

По сравнению с мартом 2015 г. цены на никель сократились на 36,7%, на медь на 16,5%, на алюминий на 13,7%. В январе-марте 2016 г. цена на алюминий снизилась относительно аналогичного периода 2015 г. на 15,8%, на медь на 19,7%, на никель на 40,8%.

В секторах продукции инвестиционного спроса в марте 2016г. рост цен ускорился 0,8%. За I кв.2016 г. рост цен составил 2,6%, годом ранее 5,9% (рисунок 7, с.28).

Рисунок 7. **Динамика цен в отдельных секторах экономики в марте 2016 г., % с начала года**

Ситуация на финансовых рынках и состояние банковского сектора

Совета директоров Банка России от 29.01.16 и 18.03.16 решил сохранить ключевую ставку в 11% годовых. При стабилизации финансовых и товарных рынках инфляционные риски оставались высокими. Это связано с конъюнктурой нефтяного рынка, сохранением больших инфляционных ожиданий и бюджетной неопределенностью. При решении учтены высокая долговая нагрузка российских компаний и процентные риски для банков и их заемщиков.

За январь-март 2016 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	12,08	14,27	14,21	14,71	13,37	14,00	13,13	13,67
Февраль	12,06	13,69	15,22	14,78	13,41	13,44	13,09	13,32
Март	11,96	14,06	14,27	14,55	13,24	13,69	13,98	13,78

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 2016 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	3,37	3,81	8,85	7,21	8,50	8,85	8,20	8,53	9,49	6,71	9,41
Февраль	3,06	3,75	8,40	7,21	7,28	8,54	7,68	7,97	9,13	7,04	9,07
Март	3,20	3,83	8,10	7,13	6,57	8,54	7,46	7,71	8,95	5,76	8,86

Международные резервы Российской Федерации по итогам января-марта 2016 года увеличились на 5,1%, или на 18,609 млрд.долл.США, и составили 387,008 млрд.долл.США по состоянию на 1 апреля (рисунок 8).

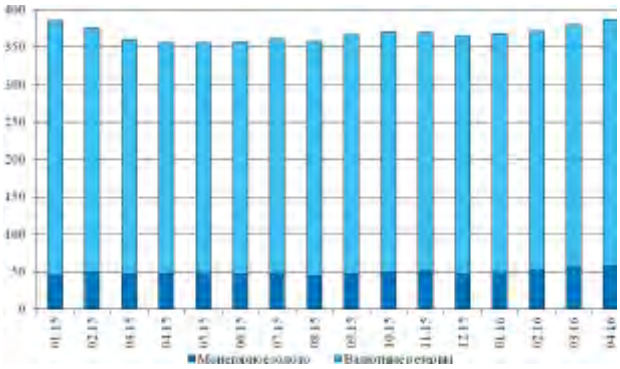


Рисунок 8. **Международные резервы Российской Федерации, на начало месяца, млрд.долл.США**

Объем операций по доразмещению ОФЗ на вторичном рынке по принципу прямых продаж, без проведения аукционов, в I квартале 2016 г. составил 1 млрд.руб. по номиналу и фактической стоимости, в IV кв.2015 г. .9,1 млрд.руб. и 9 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
13.01.2016	24018	10,0	2,0	27.12.2017	16,5	9,5	9,7	101,6	101,7	11,4	11,3	6
	26214	7,8	4,4	27.05.2020	17,5	7,8	6,8	86,4	86,5	10,6	10,6	9
20.01.2016	26207	8,0	11,0	03.02.2027	14,8	8,0	7,1	84,8	85,1	10,8	10,7	32
	29006	12,0	9,0	29.01.2025	25,0	12,0	13,1	102,6	102,6	14,5	14,4	2
27.01.2016	29011	14,0	4,0	29.01.2020	41,0	14,0	15,4	102,7	102,7	14,0	14,0	-3
	29006	16,0	9,0	29.01.2025	26,9	11,2	12,3	102,8	102,9	14,4	14,4	0
03.02.2016	52001	12,1	7,5	16.08.2023	18,0	8,2	8,3	99,8	99,9	3,3	3,3	-2
	26217	15,0	5,5	18.08.2021	59,9	15,0	13,6	88,5	88,7	10,5	10,5	-
10.02.2016	26207	10,0	11,0	03.02.2027	46,2	10,0	9,1	87,3	87,5	10,3	10,3	-1
	29006	15,0	9,0	29.01.2025	42,2	15,0	15,6	103,9	103,9	12,0	11,9	-3
17.02.2016	29011	10,0	4,0	29.01.2020	27,2	10,0	10,4	103,9	103,9	11,2	11,1	0
	26218	20,0	15,6	17.09.2031	65,3	20,0	18,2	88,2	88,5	10,3	10,2	-
02.03.2016	29006	20,0	8,9	29.01.2025	51,0	20,0	21,5	106,8	106,9	11,4	11,4	-2
	26217	15,0	5,5	18.08.2021	40,9	15,0	13,9	92,2	92,3	9,6	9,6	-6
16.03.2016	26218	20,0	15,5	17.09.2031	33,7	20,0	19,3	93,1	93,4	9,6	9,5	8
	29011	10,0	3,9	29.01.2020	29,8	10,0	10,5	103,7	103,8	11,2	11,2	7
23.03.2016	26207	12,0	10,9	03.02.2027	21,7	12,0	11,5	94,8	94,9	9,1	9,1	3
	29011	18,6	3,9	29.01.2020	15,4	9,3	9,8	103,8	103,9	11,1	11,1	2
30.03.2016	52001	3,9	7,4	16.08.2023	10,1	2,0	2,0	101,3	101,3	2,5	2,5	2
	26217	13,6	5,4	18.08.2021	47,0	11,5	10,8	93,1	93,2	9,4	9,3	-4
	24018	9,3	1,7	27.12.2017	25,1	9,3	9,8	101,9	101,9	11,0	11,0	3

** Для выпуска ОФЗ-ИН-52001 приведена реальная доходность к погашению.*
Источники: Минфин России, расчеты Банка России.

По состоянию на конец марта 2016г. доходность ОФЗ составила 9,3% годовых против 9,9% годовых на конец декабря 2015 года (рисунок 9, с.33).

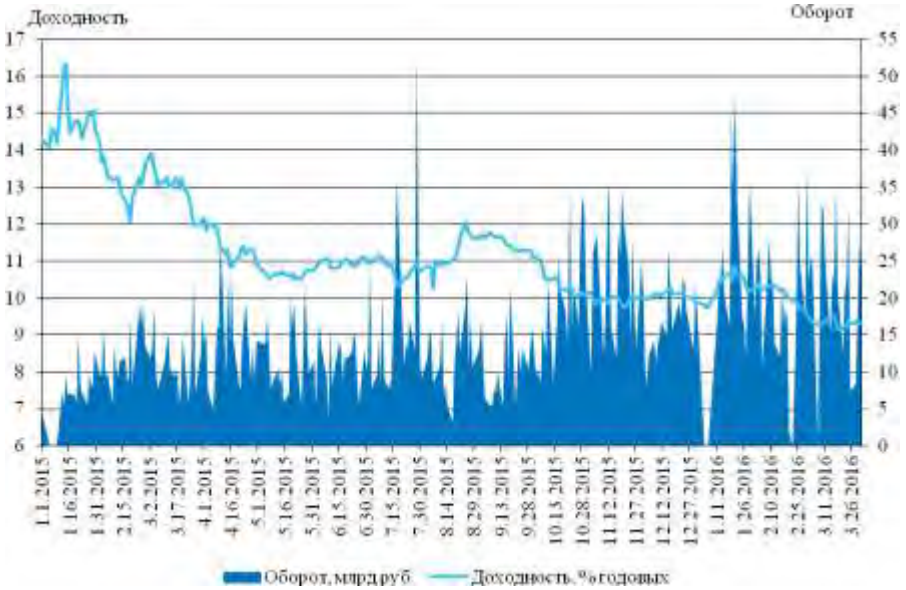


Рисунок 9. **Доходность и оборот вторторгов ОФЗ**

Средняя за I квартал 2016 г. доходность ОФЗ была ниже показателя предыдущего квартала на 24 базисных пункта и составила 9,9% годовых (рисунок 9, с.33).

Фондовый рынок

Индекс РТС за I квартал 2016г. возрос на 15,7%, до 876,2 пункта, индекс ММВБ на 6,2%, до 1871,2 пункта (рисунок 10, с.33).

Рисунок 10. **Динамика индекса РТС и ММВБ на фоне мировой фондовой индексации**

За аналогичный период 2015г. индекс РТС увеличился на 11,3%, до 880,4 пункта, индекс ММВБ на 16,4%, до 1626,2 пункта.

Изменения цен на нефть и курса рубля в I квартале 2016 г. характеризовались следующими тенденциями:

- по информации агентства Bloomberg, стоимость июньского фьючерсного контракта на сырую нефть ICE Brent по состоянию на 31.12.15 составляла 40,26 долл.США/барр., по состоянию на 31.03.16 .40,33 долл.. ША/барр. При этом в течение I квартала 2016 г. отмечались случаи снижения стоимости фьючерса до значения 30,14 долл. США/барр. 20.01.16;

- стоимость бивалютной корзины на 31.12.15 составила 75,9492 рубля. Максимум данного показателя в I кв.2016 г. был отмечен 22.01.16 на уровне 87,0068 руб., стоимость бивалютной корзины к 31.03.16 снизилась до 71,6266 руб.

По данным Московской Биржи, капитализация российского рынка акций по состоянию на 31.03.16 составила 31,3 трлн.руб. (462,5 млрд.долл.США). За I кв.2016г. капитализация российского рынка акций в рублевом выражении увеличилась на 8,7%, в долларовом выражении на 16,6%. В годовом исчислении (за предшествующие 12 месяцев) капитализация рынка акций в рублевом выражении увеличилась на 15% в долларовом снизилась на 0,6%.

В отраслевой структуре капитализации по итогам I квартала 2016 г. наиболее емкими отраслями, как и в предыдущие месяцы, были: нефтегазовая отрасль (доля предприятий в капитализации рынка акций составила 47,7%), металлургия (15,9%) и финансовое посредничество, 14,8%. За I кв.2016 г. из трех наиболее емких по капитализации отраслей наибольший прирост капитализации в рублевом выражении показала металлургия 11,2%, капитализация предприятий нефтегазовой отрасли выросла на 9,9%, предприятий финансового посредничества на 4,8%.

Прогноз социально-экономического развития РФ

Очередной прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017-2019гг. [32] разработан в составе трех основных вариантов: базового, консервативного и целевого.

Прогноз рассматривает развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, применения к России на протяжении всего прогнозного периода санкционного режима со стороны ЕС и США, поддерживающего жесткие ограничения доступа российских компаний к мировому рынку капитала, и ответных экономических мер.

Разработанные варианты прогноза базируются на единой гипотезе ускорения развития мировой экономики до 3,2% 2016 году и восстановлением умеренной динамики в 2017-2019гг. со среднегодовым темпом роста 3,4%.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства. Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл.США/барр. в 2016-2019 годах (таблица 20, с.34).

Таблица 20

Консенсус-прогноз цен на нефть 2016-2019 годы [32], долл.США за баррель

	2015	2016	2017	2018	2019
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40

Консенсус-прогноз цен на нефть 2016-2018 годы [33], 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.
МЭР*, 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.
** Простаясредниятехсорт: Dated Brent, West Texas Intermediate, and the Dubai Fateh.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования. Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году [32] (таблица 21, с.35).

Таблица 21

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

в 2015-2019 годы

	2015	2016	2017	2018	2019
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7[1]	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	341,5[2]	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	193,0[2]	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

в 2015 году и прогноз на 2016-2017 годы [33]

	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 целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Снижение профицита торгового баланса в 2016 году до 109 млрд. долл. США (149 млрд. долл. США в 2015 г.) обусловлено динамикой товарного экспорта и импорта. После 2016 года более заметный рост стоимостных объемов импорта при возобновлении роста экспорта обусловит снижение положительного торгового сальдо до 104 млрд.долл.США в 2019 году (рисунок 11, с.36).

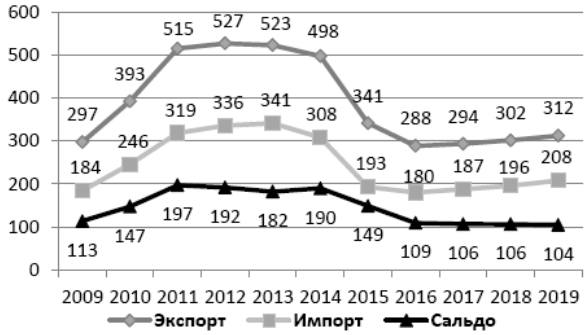


Рисунок 11. **Внешняя торговля Российской Федерации в 2009-2019 годах, млрд.долл.США**

Динамика инвестиций в основной капитал перейдет в положительную область с 2017 года, и в среднем прирост инвестиций в 2017-2019 гг. составит 2,7% в год (рисунок 12, с.36).

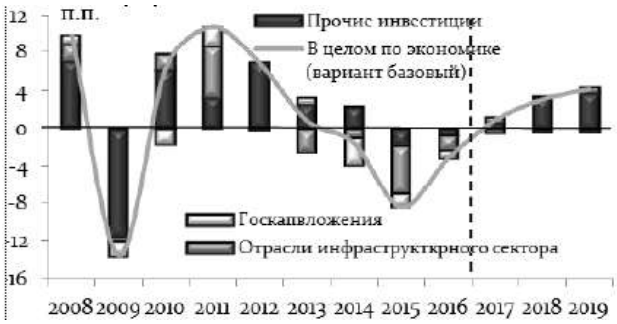


Рисунок 12. **Вклад в прирост инвестиций в основной капитал**

При таких темпах роста валовое накопление основного капитала достигнет 22,0% ВВП в 2019 году. Рост инвестиций в основной капитал в 2017-2019 гг. будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

В условиях негативной экономической динамики и сокращения доходов население будет ограничивать текущее потребление. В результате в 2016 году продолжится сокращение оборота розничной торговли, -2,7% (таблица 21, с.35), и платных услуг населению, -0,7% (рисунок 13, с.36).

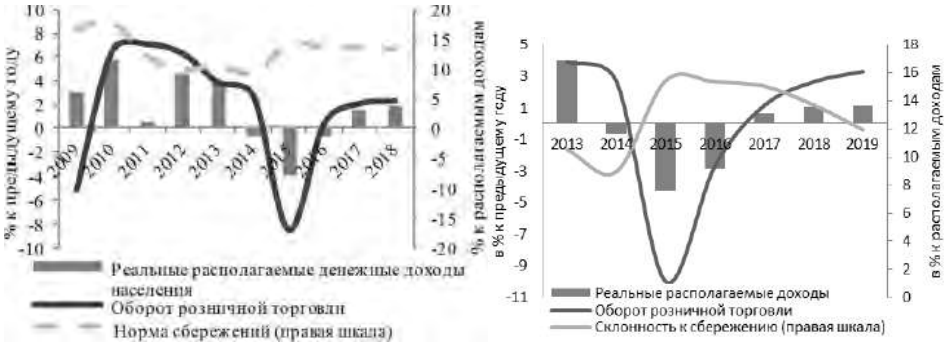


Рисунок 13. **Потребление и доходы народонаселения по текущему и предыдущему прогнозам [32, 33]**

По мере роста реальных располагаемых доходов и реальной заработной платы ожидается постепенный отход населения от сберегательной модели поведения и восстановление потребительской активности. Склонность населения к сбережению снизится с 15,3% в 2016 году до 11,9% в 2019 году. Динамика оборота розничной торговли вслед за доходами вернется в область положительных значений в 2017

году: ожидаемый рост составит 1,1%. Восстановление потребительского кредитования, ожидаемое в 2018-2019 гг., ускорит динамику оборота розничной торговли до 2,6-3,3%. Динамика платных услуг населению ускорится с 1,2% в 2017 году до 3,1% в 2019 году.

К 2016 году инфляция снизится до 6,5% после 12,9% в 2015 году и 11,4% в 2014 году и практически приблизится к докризисному уровню 2011-2013 гг. 6,1–6,6% (таблица 22, с.37).

Таблица 22

Потребительская инфляция на 2017-2019 годы [32], %

	Вариант	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2014	дек. 2015	июнь 2016	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018	дек. 2019
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	Б	**11,4**	**12,9**	**8-8,1**	**6,5**	**4,9**	**4,5**	**4,0**
	Ц					4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	Б	**15,4**	**14**	**7-7,1**	**6,2**	**5,4**	**4,7**	**4,0**
	Ц					3,8	3,6	3,6
из них: без учета плодоовощной продукции	Б	14,7	13,6	7,2	6,5	**5,3**	**4,7**	**4,1**
	Ц					4,1	3,8	3,9
Непродовольственные товары	Б	**8,1**	**13,7**	**8,8**	**6,6**	**4,2**	**4,0**	**3,6**
	Ц					4,1	3,5	4,1
с исключением бензина	Б	8,0	14,5	9	6,6	**4,0**	**3,9**	**3,5**
	Ц					3,7	3,1	3,9
Услуги	Б	**10,5**	**10,2**	**8,7**	**6,7**	**5,3**	**5,1**	**4,5**
	Ц					4,4	5,5	4,5
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	Б	9,9	10,5	9,4	5,5	**5,1**	**4,9**	**4,4**
	Ц					**5,1**	**4,9**	**4,5**
прочие услуги	Б	10,7	10,1	8,4	7,3	**5,3**	**5,2**	**4,6**
	Ц					4,1	5,8	4,5
Базовая инфляция (БИПЦ)	Б	**11,2**	**13,7**	**8,3**	6,8	**4,8**	**4,5**	**3,9**
	Ц					**3,9**	**3,9**	**3,9**

Потребительская инфляция на 2015-2016 годы предыдущего прогноза [33], %

	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		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	4,5	8,1	12,3	5,7	113,9	106,9
с исключением бензина	4,4	8,0	13	5,4	114,6	106,6
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 последующего прогноза, %

	Прирост цен, в соответствующему месяцу предыдущего года				Рост в среднем за год к предыдущему году	
	дек. 2013	дек. 2014	июнь 2015	дек. 2015	2014	2015
	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	4,5	**8,1**	15,2	**11,8-12**	105,4	113,9
с исключением бензина	4,4	**8,0**	15,1	**11,7-11,9**	105,2	114
Платные услуги населению	8,0	**10,5**	10,7	**8-8,2**	108,1	110,8
услуги организаций ЖКХ	9,6	**9,9**	10,5	**9,8-10**	108,7	111,5
прочие услуги	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 2019 годах инфляция продолжит свое замедление до 4,9%, 4,5% и 4,0%(таблица 22, с.37).

Значительное замедление инфляции обусловлено существенным снижением реальных доходов населения на протяжении 2014-2015 гг.. Также инфляцию сдерживают высокие процентные ставки, сокращение кредитования экономики со стороны финансовых институтов, стабилизация курса национальной валюты.

7.1.2. Основные показатели экономического развития Москвы в 1 кв. 2016 года

1 кв.2016 года характеризуется стабилизацией градообразующей экономики и упорядочением оптовой и розничной торговли [34] (таблица 23).

Таблица 23

Основные показатели социально-экономического развития Москвы в марте 2016 года [34]

Наименование	В фактических ценах	Январь-март 2016, % к январю-марту 2015	1кат 2016, % к март 2015	январь-декабрь 2015, % к январю-декабрю 2014
Индекс промышленного производства, %		93,9	92,7	85,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности строительство, млн.руб.	128 781,5	105,1	99,7	101,1
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс.кв.м	786,9	90,5	57,3	105,7
Оборот розничной торговли, млн.руб.	997 162,2	88,5	87,6	88,6
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн.тонн	5,2	95,1	91,2	76,2
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-февраль, руб.	63 659,2	107,8	110,3	107,6
Реальная заработная плата одного работника за январь-февраль, %		97,8	101,1	92,8
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %		109,5	108,2	116,5
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец марта), руб.	4373,6	103,3	103,3	115,4
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец марта), тыс. человек	46,2	140,4	140,4	132,2

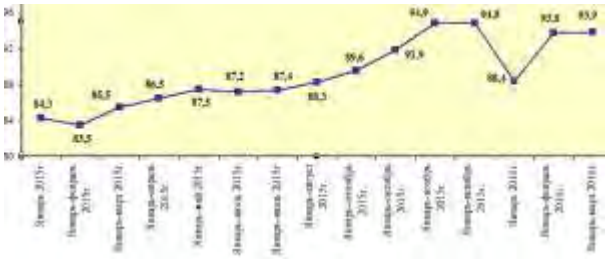
По социально-экономическому развитию Москва отстает только от своей области и уступает Санкт-Петербургу (таблица 24, с.38).

Таблица 24

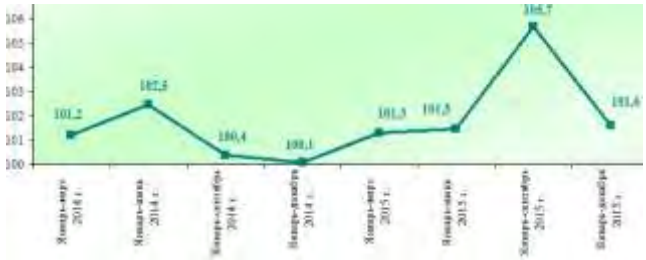
Динамика социально-экономического развития РФ, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области, за январь-март 2016 года, в % к январю-марту 2015 года

Наименование	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	99,4	93,9	101,8	114,3
март 2016 к февралю 2016	109,1	109,2	106,0	111,6
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	83,7	90,5	88,9	86,0
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров	94,6	88,5	99,0	103,1
Объем платных услуг населению через все каналы реализации	98,6	101,2	99,9	96,9
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
март 2016 к декабрю 2015	102,1	102,2	102,7	102,6
март 2016 к февралю 2016	100,5	100,6	100,3	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров				
март 2016 к декабрю 2015	100,1	101,3	102,7	102,3
март 2016 к февралю 2016	103,1	100,8	100,9	100,1
Сводный индекс цен на продукцию, затраты, услуги инвестиционного назначения				
март 2016 к декабрю 2015	99,8	101,4	101,1	100,9
март 2016 к февралю 2016	97,3	98,7	97,8	99,4
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
март 2016 к декабрю 2015	98,6	99,9	99,9	99,6
март 2016 к февралю 2016	95,9	98,3	96,8	99,5
Среднемесячная заработная плата (январь-февраль 2016 к январю-февралю 2015)	107,2	107,8	109,0	105,1
Численность безработных на конец марта, 2016 к концу февраля 2016	99,3	101,4	99,4	102,8
Безработные в общей численности экономически активного населения в феврале 2016, %	1,4	0,6	0,5	0,8

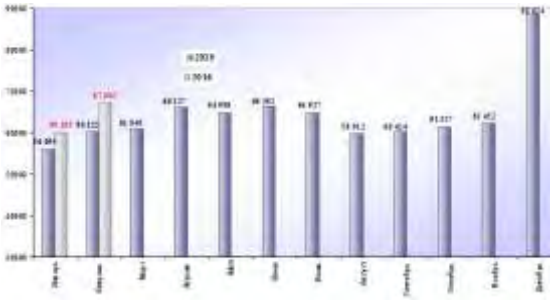
В 2014-2016 годах экономика города медленно падает [34] (рисунок 14, с.39).



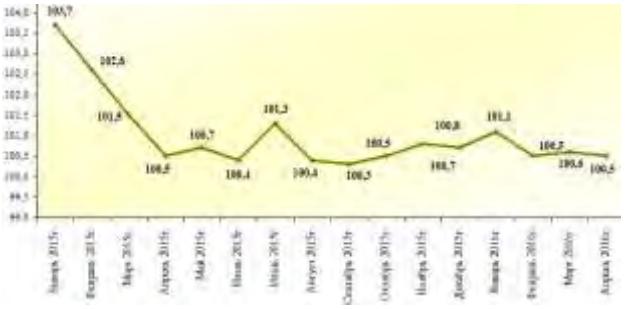
Индекс промышленного производства, % к соответствующему периоду предыдущего года



Инвестиции в основной капитал, % к соответствующему периоду предыдущего года

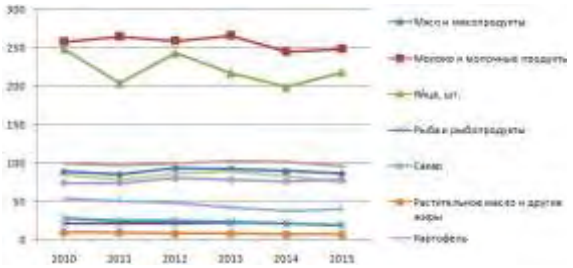


Среднемесячная номинальная начисленная



Индекс потребительских цен, сводный, % к

заработная плата работников в 2015-2016 **предыдущему месяцу**



Потребление основных продуктов питания в домашних хозяйствах, кГ/чел.в год

Рисунок 14. **Графики динамики главных экономических индикаторов Москвы**

7.2. Анализ рынка услуг по аренде и позиционирование ЗАО «Компания «Русский капитал» на рынке

Основные показатели рынка офисной недвижимости в 1 кв.2016 года ведущих аналитиков сектора, [39] ориентированы на цены сделок и обобщены в обзоре конценсус-ценовой ситуации [36, 37].

7.2.1. Рынок офисных зданий и помещений

В 1 кв2016 года в офисной недвижимости наблюдалась нестабильность.

Под влиянием сезонного фактора и ухудшения условий банковского финансирования динамика ввода в эксплуатацию офисов снижается (рисунок 15, с.40).

Рисунок 15. **Динамика ввода офисов**

Значительная доля объектов строительства возводится замедленными темпами. По итогам 1 кв.2016 г. прирост площадей составил 63,1 тыс.кв.м, что на 45% ниже аналогичного прошлогоднего периода в 115,1 тыс.кв.м. Совокупный объем рынка офисных помещений насчитывает 16,8 млн.кв.м.

Спрос на офисные помещения по сравнению с 1 кв.2015 года на 22%, по сравнению с 4 кв.2015 года на 45%.

Офисные особняки

Предложение

Объем предложения офисных особняков, используемых по коммерческому назначению, составляет 600 штук общей площадью 600-800 тыс.кв.м. Основу рынка офисных особняков составляют исторические здания в ЦАО.

Новые особняки на рынке появляются крайне редко. По итогам марта 2016 года на территории Москвы в продаже находились более 300 особняков, из которых 83% сосредоточено в ЦАО. Общая площадь особняков в ЦАО в продаже составила 280 тыс.кв.м.

За год объем предложения офисных особняков в ЦАО Москвы увеличился на 10%. Увеличения предложения продажи офисных особняков связано с вынужденным кризисным освобождением от непрофильных активов.

В структуре предложения особняков в ЦАО по района опережает Басманный район (рисунок 16, с.40).

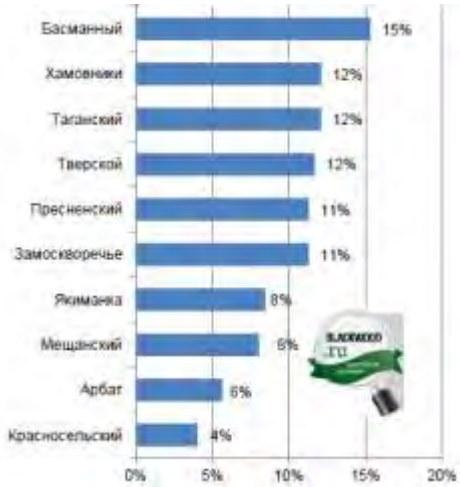


Рисунок 16. **Структура предложения офисных особняков**

В Хамовниках предлагаеся 12% особняков (рисунок 16, с.40)

На 51% предложения офисных особняков в Басманном, Тверском, Таганском и Хамовническом районах приходится 127 особняков (рисунок 17, с.41).

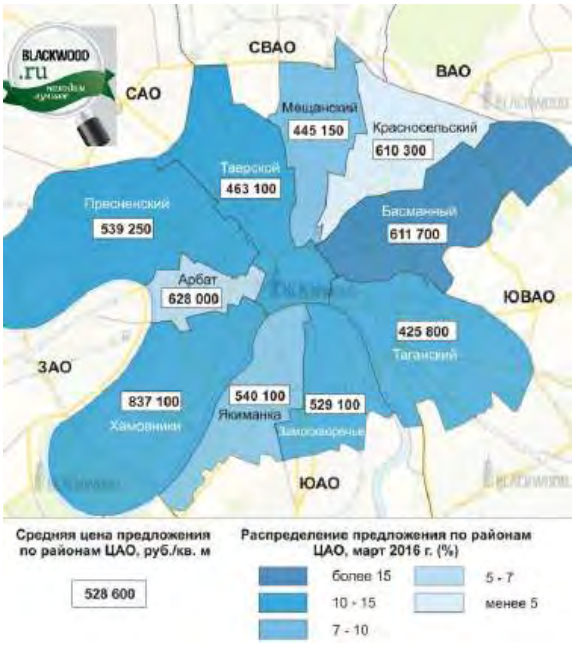


Рисунок 17. **Структура предложения рынка офисных особняков по направлениям, средняя запрашиваемая стоимость по районам ЦАО и распределение предложения по районам ЦАО, март 2016 года**

Средняя площадь особняка на рынке ЦАО составила 1 135 кв.м. Основной объем предложения особняков приходится на здания площадью более 1 000 кв.м.

Цены предложений

По данным на конец марта 2016 г. средняя удельная цена предложения на рынке особняков ЦАО составила 7,6 тыс.долл.США за кв. м, что на 8% меньше, чем в марте 2015 года. Снижение средней удельной цены предложения обусловлено снижением спроса на офисную недвижимость и ростом курса доллара к рублю за этот период на 28%.

Средняя удельная цена предложения офисных особняков в ЦАО в рублях составила 528,6 тыс.руб. за кв.м (рисунок 17, с.41).

Наиболее типичный диапазон удельных цен предложений в рублях на рынке офисных особняков в 1 кв.2016 года 140-1 600 тыс.руб.за кв.м в зависимости от характеристик и локации.

Наиболее дорогие особняки расположены в районах Хамовники и Арбат, где средняя цена предложения составляет 840 тыс.руб./кв.м и 530 тыс.руб./кв.м.

Наименьшие цены предложений 1 кв.2016 года отмечены в Басманном и Таганском районах. Средние удельные цены предложений составили 390 тыс.руб./кв.м и 425 тыс.руб./кв.м (рисунок 17, с.41).

Купля-продажа

Предложение офисных объектов в 1 кв.снизилось на 20% по количеству и на 18% по общей площади до с1 508 объектных единиц общей площадью 2 653 тыс.кв.м, из них 339 объектов экспонировалось в центре и 1 169 за центром (таблица 25)..

Таблица 25

Динамика офисных помещений [36]

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
внутри Садового Кольца					
Значение	339	2 471	369	1,09	6 694
к прошлому кварталу	▼ -24%	▼ -23%	▼ -25%	▼ -1%	▲ +3%
к прошлому году	▲ +2%	▼ -5%	▲ +4%	▲ +2%	▼ -9%
вне Садового Кольца					
Значение	1 169	6 688	2 284	1,95	2 929
к прошлому кварталу	▼ -19%	▼ -25%	▼ -17%	▲ +2%	▼ -10%
к прошлому году	▲ +9%	▲ +16%	▲ +37%	▲ +26%	▼ -16%

Предложение офисных помещений по общей площади в пределах Садового Кольца снизился на 25%, за его пределами на 17%. По сравнению с 1 кв.2015 года общая площадь экспонируемых объектов в центре выросла на 4%, а снаружи Садового Кольца на 37%.

Средневзвешенная цена по офисам в центре в 1 кв.2016 года выросла на 3% и составила 6 694 долл.США/кв.м. Снижение произошло, за счет окончания экспонирования в 4 кв. крупного и дешевого объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м. по 2 567 долл.США/кв.м). Цены по древним объектам экспонирования снизились на 2% (рисунок 18, с.42).

Рисунок 18. **Динамика средневзвешенной цены офисного предложения [36]**

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 1 кв. снизилась на 10% и составила 2 929 долл.США/кв.м. Цены по давновыставленным объектам снизились на 5%. Снижение произошло за счет окончания экспонирования в 4 кв. крупного и дорогого объекта на Кутузовском проспекте (48 671 кв.м по 9 917 долл.США/кв.м), а также за счет появления крупного и дешевого объекта на Каширском ш. (60 000 кв.м по 997 долл.США/кв.м) (рисунок 18, с.42).

По статистике (рисунок 18, с.42) средняя цена продажи офисных помещений в А классе 438 тыс.руб./кв.м, в классе В 271 тыс.руб./кв.м, в С 171 тыс.руб./кв.м.

BLACKWOOD приводит цену класса А в диапазоне 120-800 тыс.руб./кв.м, В 64-660 тыс.руб./кв.м (рисунок 18, с.42).

В структуре спроса покупки наиболее популярны офисные блоки <200 кв.м, 76% заявок (рисунок 19, с.43).

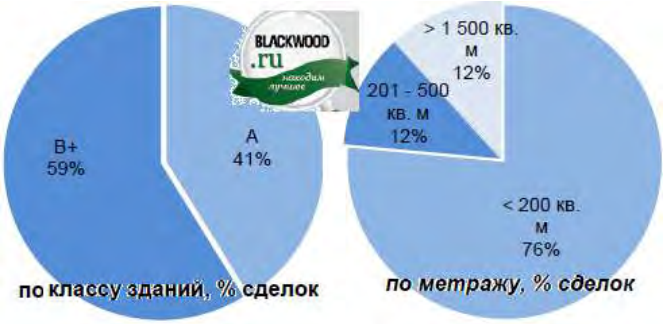


Рисунок 19. **Структура спроса на покупку офисных объектов**

Крупные блоки площадью более 1 500 кв.м и 201-500 кв.м имеют по 12% спроса.

На офисы класса А приходится спрос составляет 41% , класса В+,В- 59% (рисунок 19, с.43).

При удаленности от центра цена существенно меняется (рисунок 20).

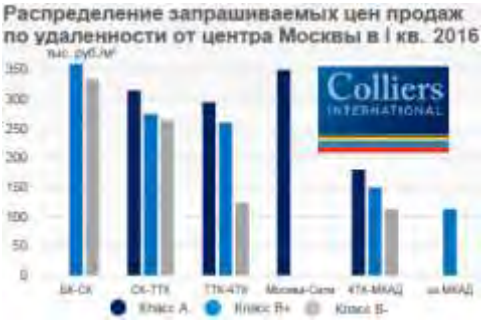


Рисунок 20. **Территориально-классная структура офисов**

Прогноз

В 2016 году снизился параметр поглощения офисов (рисунок 21).

Рисунок 21. **Динамика поглощения свободных офисных помещений**

На 2016 годы прогнозный проект RIA предсказывает снижение цен на 3% [38], что ниже ИПЦ [32] (рисунок 22, с.43).

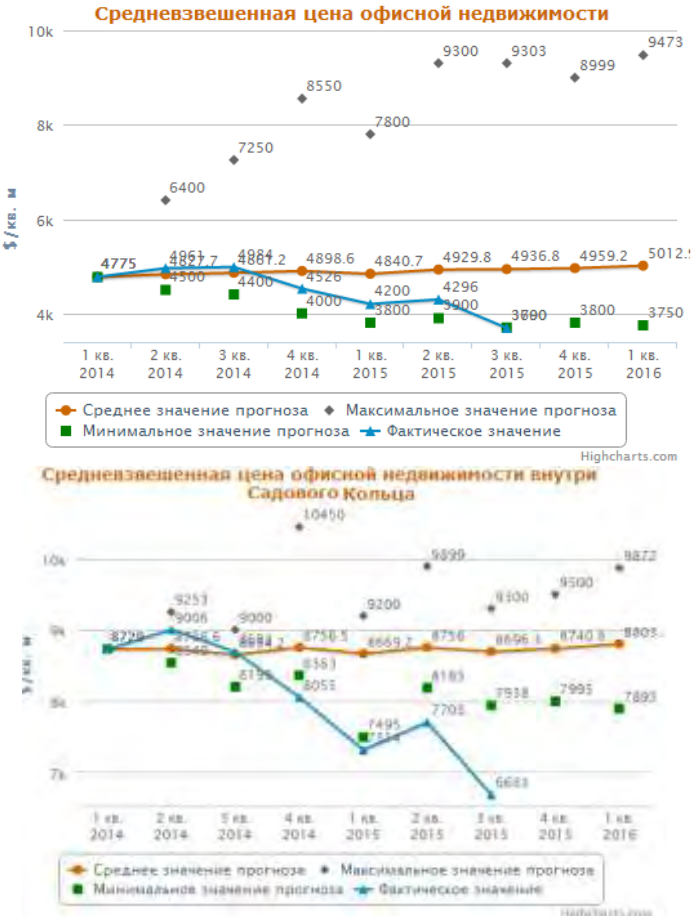


Рисунок 22. **Прогноз в части офисной недвижимости [38]**

В офисном сегменте превышение прогнозных значений цен предложения на продажу и арендных ставок над фактическими показателями оказалось менее существенным: как по помещениям в целом (30 и 3%, соответственно), так и по помещениям в центре (29 и 0%, соответственно). Стоимость офисной недвижимости в целом составила: 247 600 руб./кв.м на рынке продажи и 20 300 руб./кв.м/год на рынке аренды, а стоимость офисной недвижимость в центре 428 400 руб./кв.м на рынке продажи и 28 000 руб./кв.м год на рынке аренды.

Аренда

Предложение офисов за 1 кв.2016 года по количеству уменьшилось на 35%, а по общей площади на 43%. Объем предложения составил 2 571 штучных единиц общей площадью 1 307 тыс.кв.м, из них 405 объектов в центре и 2 166 объектов за его границами (таблица 26, с.44).

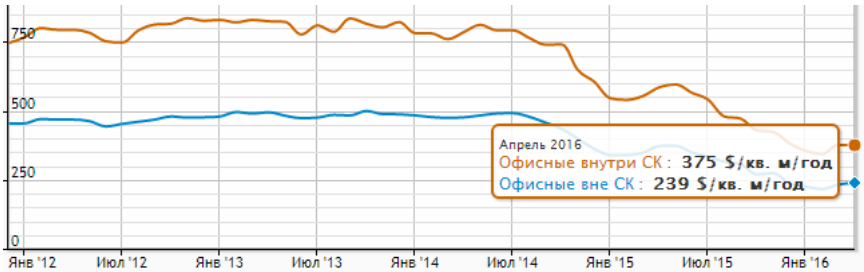
Таблица 26

Динамика предложения [37]

	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
внутри Садового Кольца					
Значение	405	79	204	0,5	365
к прошлому кварталу	▼ -52%	▼ -65%	▼ -57%	▼ -10%	▼ -14%
к прошлому году	▼ -26%	▼ -54%	▼ -23%	▲ +5%	▼ -35%
вне Садового Кольца					
Значение	2 166	271	1 104	0,51	233
к прошлому кварталу	▼ -30%	▼ -51%	▼ -39%	▼ -14%	▼ -15%
к прошлому году	▼ -9%	▼ -44%	▼ -18%	▼ -9%	▼ -33%

Объем предложения офисов в центре по общей площади уменьшился на 57%, а за его чертой на 39%. По сравнению с 1 кв.2015 года объем предложения снизился на 23% по помещениям внутри Садового кольца и 18% за его пределами.

Средняя ставка в границах Садового Кольца снизилась на 14% до 365 долл.США/кв.м год. Общая средняя ставка снижалась в условиях сокращения на 18% ставки по долгоэкспонирующимся объектам. Доля дорогих объектов выше 400 долл.США/кв.м год снизилась с 45% в 4 квартале до 26% в 1 квартале (рисунок 23, с.45).



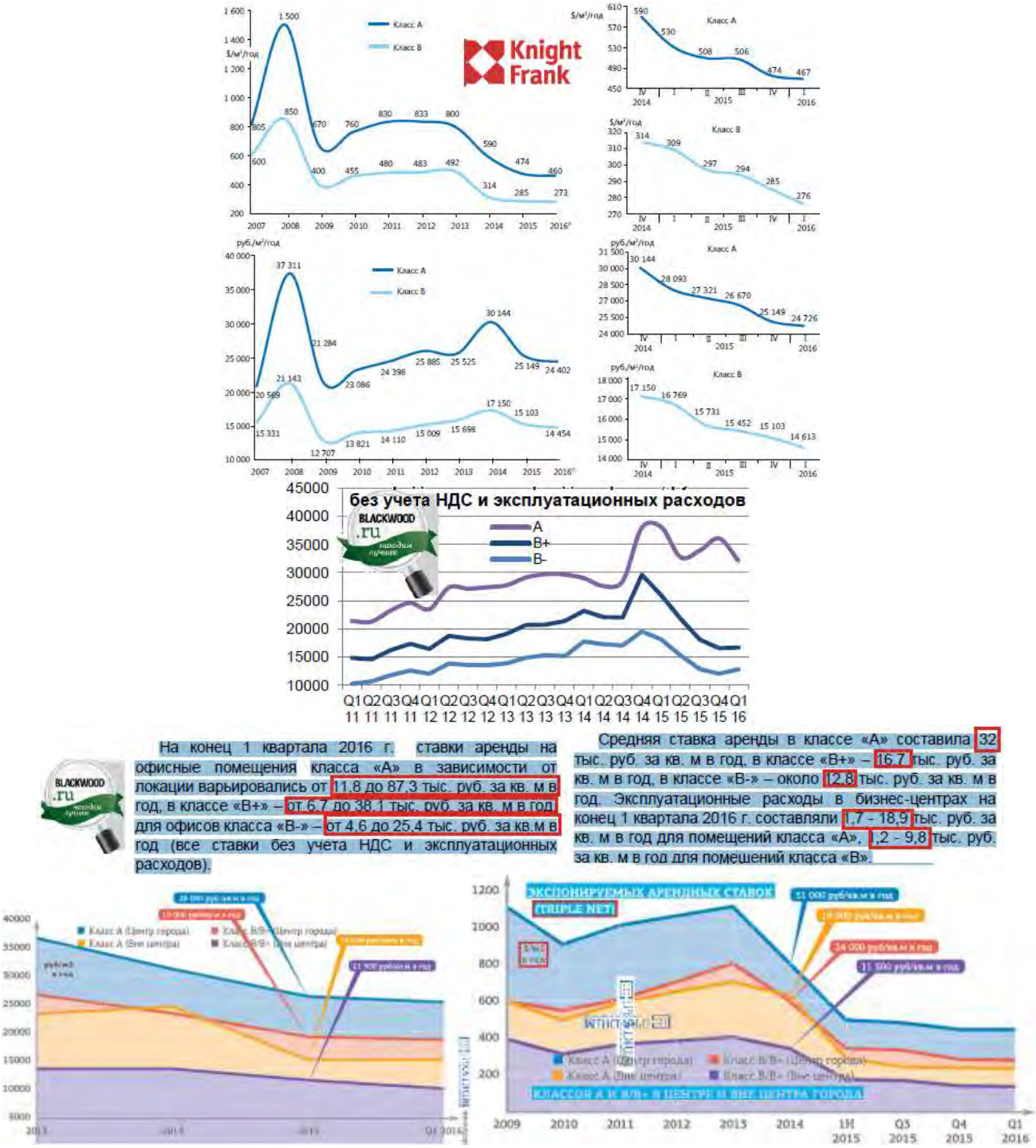


Рисунок 23. **Динамика арендных ставок**

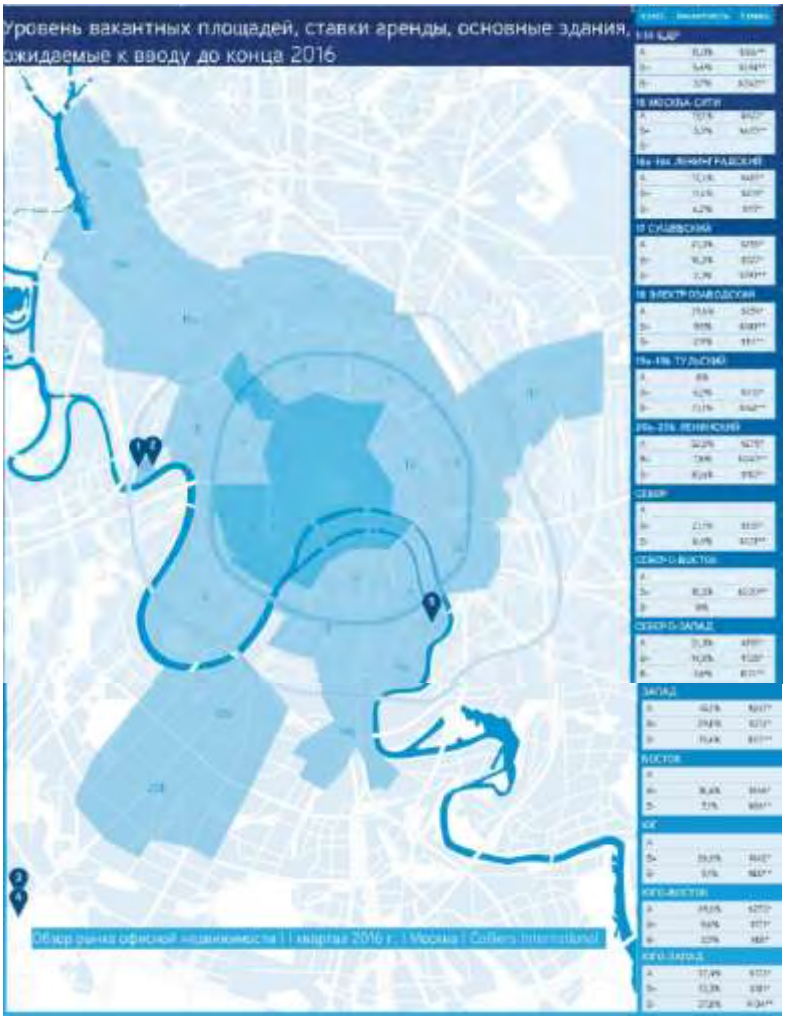
За пределами центра ставка снизилась на 15% и составила 233 долл.США/кв.м год. Снижение ставок сопровождалось снижением по старым объектам, которые составили 15%. Доля дорогих объектов, выше 500 долл.США/кв.м год снизилась с 29% в 4 квартале до 18% в 1 квартале.

Сопоставимость уменьшения ставок на объекты в центре и за его пределами обусловлена затруднениями в экономике.

Разница в арендных ставках классов от А к В+, В- по статистике PRÆDIUM для центра (рисунок 23, с.45) составляет -50%.

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, свидетельствует о равном влиянии положения в экономике на данные сегменты.

Ставки аренды снижаются по мере центробежности (рисунок 24, с.46).



Базовые ставки аренды качественных офисных помещений

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	38 500р.	25 100р.	18 100р.
Москва-Сити	29 700р.	25 000р.	-*
СВАО до ЧТК	-*	14 000р.	11 000р.
СВАО после ЧТК	-*	7 700р.	10 500р.
ВАО до ЧТК	18 500р.	16 000р.	11 000р.
ВАО после ЧТК	-*	14 000р.	9 900р.
ЮВАО до ЧТК	-*	14 100р.	8 900р.
ЮВАО после ЧТК	-*	13 900р.	11 400р.
ЮАО до ЧТК	28 600р.	17 200р.	11 500р.
ЮАО после ЧТК	-*	12 500р.	11 500р.
ЮЗАО до ЧТК	19 600р.	18 500р.	13 500р.
ЮЗАО после ЧТК	23 400р.	17 300р.	11 300р.
ЗАО до ЧТК	17 300р.	21 500р.	14 900р.
ЗАО после ЧТК	14 800р.	12 600р.	14 900р.
СЗАО до ЧТК	-*	-*	12 300р.
СЗАО после ЧТК	11 800р.	15 000р.	11 200р.
САО до ЧТК	30 700р.	17 700р.	13 900р.
САО после ЧТК	14 200р.	16 200р.	13 000р.

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов
ЧТК – Четвертое транспортное кольцо
**В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса*

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 27, с.47).

Таблица 27

Базовые арендные ставки в 2014 году

Knight Frank

		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		15 602	
в том числе, тыс. м²		5 821	11 781
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 г., тыс. м²		63	
в том числе, тыс. м²		–	63
Доля свободных площадей, %		22,5 (-3,9 п. п.)*	17,6 (+1,1 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	$/м²/год	467 (-1,6%)*	276 (-3,1%)*
	руб./м²/год	24 726 (-1,7%)*	14 613 (-3,1%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	$/м²/год	320–900	320–550
	руб./м²/год	10 000–45 000	7 500–35 000
Средняя ставка операционных расходов***, руб./м²/год		4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%).

*** В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Класс А:
в пределах делового центра города (до ТТК) –
25 000 – 30 000 руб./кв.м
в год,

за МКАД –
15 000 - 15 500 руб./кв.м
в год.

Класс В+:
в центре города (до ТТК) –
19 000 - 22 000 руб./кв.м
в год,

за МКАД –
10 000 – 12 000 руб./кв.м
в год.

Класс В:
Москва –
15 500 - 16 000 руб./кв.м
в год,

за МКАД –
8 000 – 10 000 руб./кв.м
в год.

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

Показатель по итогам I квартала 2016 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн. кв.м	5.34	5.58	4
Объем нового предложения, кв.м	0	31 860	22 000
Объем сделок, кв.м.	27 000	20 100	3 600
Доля вакантных площадей	24.3%	18.3%	13%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	24 700–25 000	14 100–14 300	10 800–10 800

* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

3 КВАРТАЛ 2015

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 помещения 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 индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ		I КВ. 2015	I КВ. 2016
Общий объем предложения, млн м²		16,0	16,8
	Класс А	3,5	3,8
	Класс В	12,5	12,9
Объем ввода, тыс. м²		115,1	63,1
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²		255,0	163,0
Доля вакантных площадей, %		14,3	13,4
	Класс А	27,3	21,9
	Класс В	10,6	13,9
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный деловой район, $/м²/год		590	445
	Класс А	740	520
	Класс В	445	350

Средняя ставка аренды на офисы классов А и В существенно зависит от внутренней отделки (рисунок 25, с.48).

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 27, с.47).

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.48).

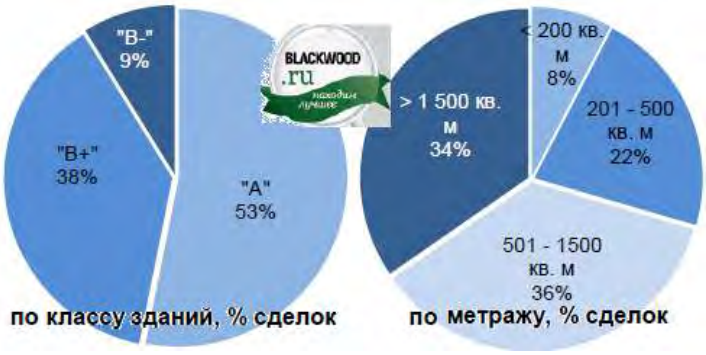


Рисунок 26. **Структура спроса на аренду офисных помещений**

На офисы класса А приходится 47% спроса.

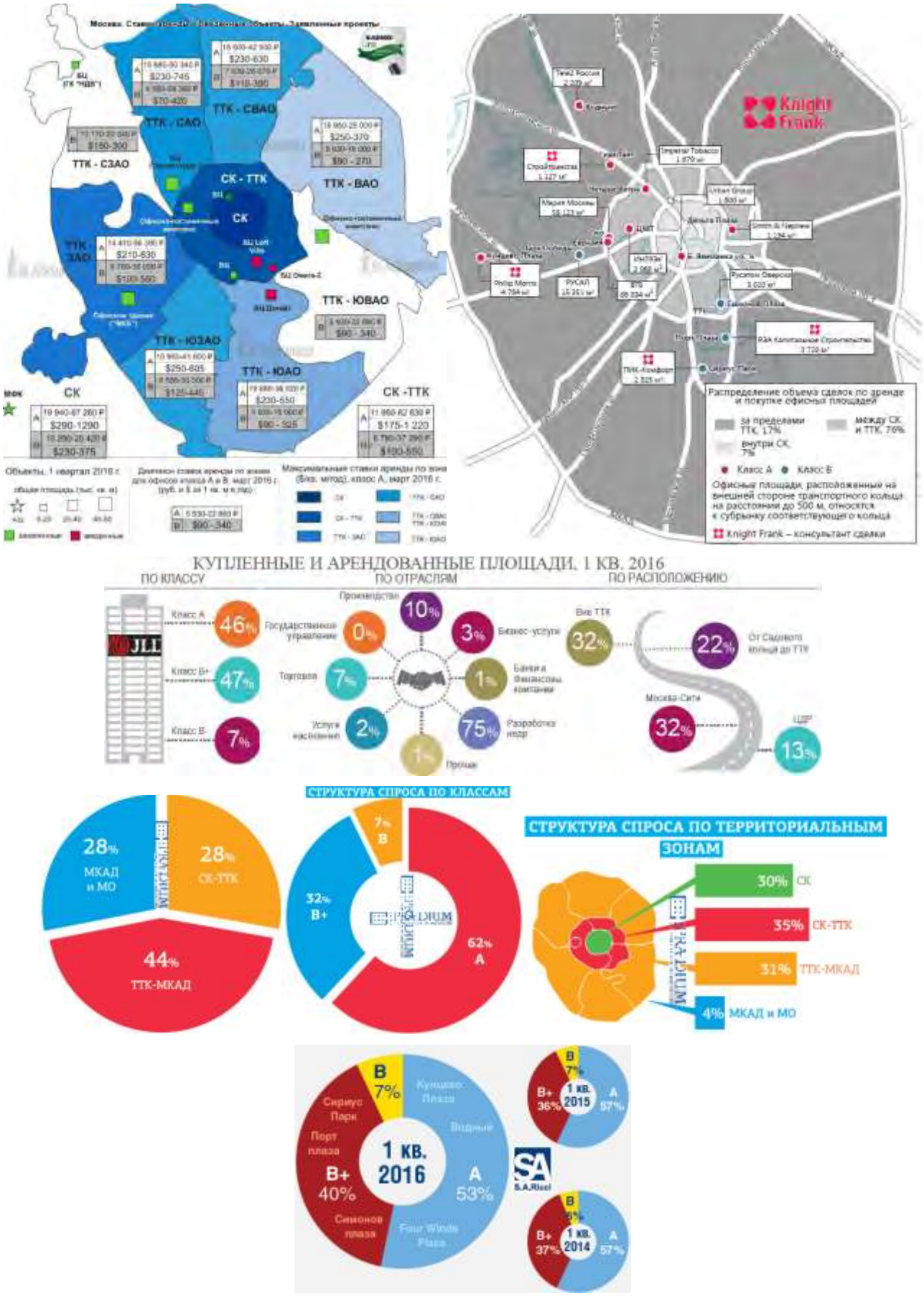


Рисунок 27. Структура спроса офисных помещений

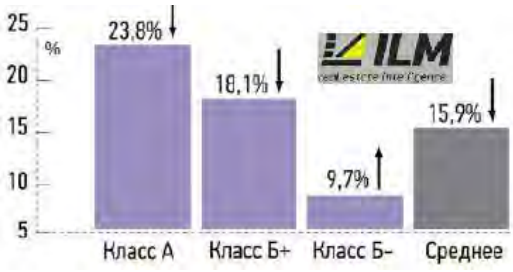
Вакантность помещения, но разным данным, доходит до 27% с тенденцией роста (рисунок 28, с.50).

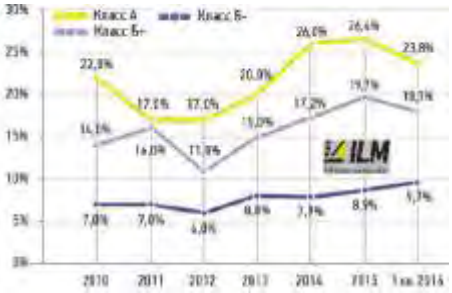
JLL	ЦДР*	МОСКВА-СИТИ	ОТ СК ДО ТТК**	ВНЕ ТТК***
Общий объем площадей, кв. м	3 940 960	910 785	4 426 997	8 591 070
Объем свободных площадей, кв. м	470 412	149 550	545 116	1 659 856
Доля свободных площадей, %	11,9	16,4	12,3	19,3
Объем купленных и арендованных площадей, кв. м	36 043	86 627	58 524	86 713

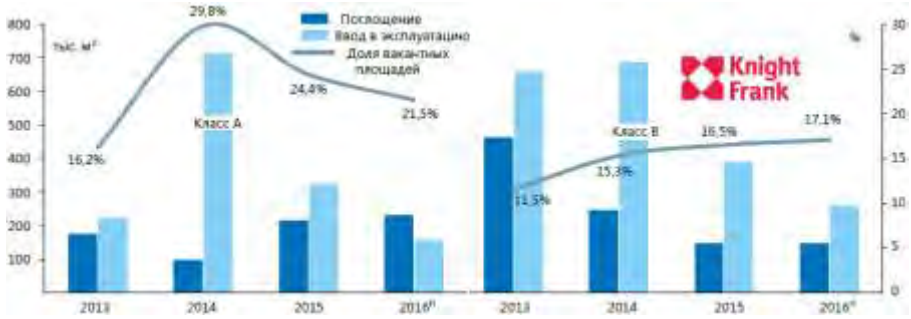
* Центральный Деловой Район включает в себя территорию внутри и вблизи Садового Кольца, а так же вблизи Тверской-Ямской улицы

** Не включает ММДЦ «Москва-Сити»

*** Включая бизнес-центры за МКАД







Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	18,1%	10,4%	9,7%
Москва-Сити	22,0%	14,3%	-*
СВАО до ЧТК	0,0%	19,3%	10,6%
СВАО после ЧТК	-*	25,7%	9,6%
ВАО до ЧТК	46,7%	23,1%	5,6%
ВАО после ЧТК	-*	0,8%	5,5%
ЮВАО до ЧТК	0,0%	14,0%	13,0%
ЮВАО после ЧТК	-*	21,1%	10,6%
ЮАО до ЧТК	13,8%	20,9%	12,0%
ЮАО после ЧТК	-*	26,5%	10,8%
ЮЗАО до ЧТК	35,3%	15,1%	12,5%
ЮЗАО после ЧТК	30,7%	30,6%	10,0%
ЗАО до ЧТК	79,2%	40,9%	3,4%
ЗАО после ЧТК	20,6%	26,5%	14,8%
СЗАО до ЧТК	-*	-*	4,1%
СЗАО после ЧТК	57,6%	17,4%	8,0%
САО до ЧТК	13,5%	12,3%	8,5%
САО после ЧТК	32,1%	19,6%	6,4%

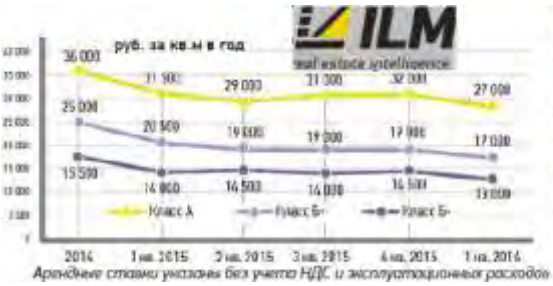


Рисунок 28. **Вакантность офисного сектора**

Район Хамовники, где находятся здания объекта оценки, имеет самую низкую вакантность 5% при наивысшей ставке аренды в классе А 40 900 руб./кв.м год, в классе В 23 700 руб./кв.м год (таблица 28, с.51)

Таблица 28

Основные арендные показатели по деловым районам

Район (Knight Frank)		Объем предложения, тыс. м²	Класс А						Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды				Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды				Уровень вакантных площадей, %	
			$/м²/год		руб./м²/год				$/м²/год		руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	1 011		53 584		13,8		469		24 856		8,9	
Садовое кольцо	СК Юг	918	487	546	25 810	28 913	21,5	17,4	462	458	24 460	24 298	14,0	14,2
	СК Запад	273	796		42 193		27,9		505		26 752		9,3	
	СК Север	660	695		36 854		5,2		–		27 505		15,5	
	СК Восток	401	–		26 472		26,9		–		20 730		16,3	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	–	480	40 000	25 459	–	31,3	–	319	17 372	16 919	18,5	17,9
	Тульский	921	–		–		–		–		14 339		17,1	
	Хамовники	260	772		40 921		19,0		–		23 776		5,0	
	Киевский	424	–		16 893		80,8		–		19 988		61,2	
	Пресненский	357	–		28 022		9,1		–		20 244		16,1	
	Проспект Мира	162	–		19 818		29,1		–		20 136		31,7	
	Тверской-Новослободский	752	679		35 975		16,2		376		19 913		8,0	
	Басманный	532	–		–		–		–		16 729		12,1	
	Таганский	234	450		–		82,9		247		13 089		17,7	
	Волгоградский	432	–		20 399		48,0		–		15 339		14,4	
	ММДЦ «Москва-Сити»	613	511		27 107		20,8		–		–		–	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	700	511	371	27 094	19 637	1,6	21,8	–	250	13 684	13 244	21,9	18,0
	ТТК–МКАД Юг	1 734	344		18 222		42,2		–		12 356		19,1	
	ТТК–МКАД Запад	1 144	509		26 860		12,4		–		18 592		10,8	
	ТТК–МКАД Восток	658	–		13 555		38,4		–		10 483		20,8	
МКАД	МКАД Север	545	–	279	–	14 811	–	28,0	–	191	6 370	10 098	12,2	21,4
	МКАД Юг	444	–		11 000		95,5		–		8 218		23,0	
	МКАД Запад	1 900	300		15 905		23,1		–		11 523		27,7	
	МКАД Восток	248	–		–		–		–		7 072		10,1	
Итого		15 602	467		24 726		22,5		276		14 613		17,6	

Прогноз

Офисный рынок аналитически связывался с ценой на нефть (рисунок 6, с.30) и ВВП (рисунок 4, с.28) (рисунок 29, с.51).

Рисунок 29. **Динамика цены на нефть, курса долл.США, ВВП и инвестиций в офисную недвижимость**

В 2016-2018 годах ожидается рост ВВП на 0,5% в год (таблица 21, с.35) [32]. Поэтому спрос на офисные площади сохранит с тенденцию к снижению (рисунок 30, с.51).

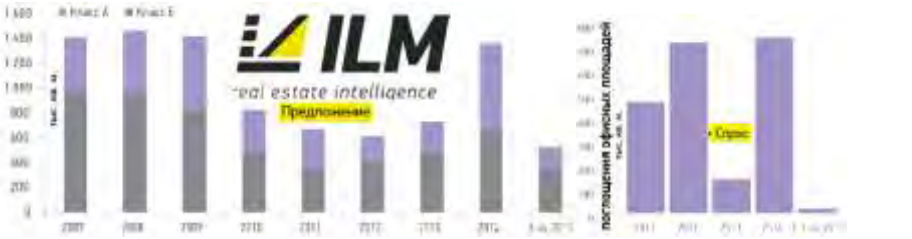


Рисунок 30. **Динамика спроса и предложения офисов по версии ILM**

Средняя ставка аренды на офисы класса А была спрогнозирована с отклонением в 22%, а на офисы класса В с отклонением 3%. Фактические значения составили, соответственно, 36 200 и 18 600 руб./кв.м год. Прогноз уровня вакантных площадей оказался на 36% ниже по офисным объектам класса А (20,3% – прогноз и 32% – факт) и на 20% - по офисным помещениям класса В (11,5% – прогноз и 14,4% – факт).

Арендный прогноз аналитиков и прогнозный консенсус на 2015-2016 годы единодушно предсказывает снижение арендных ставок (рисунок 31, с.52) [38]. Рост

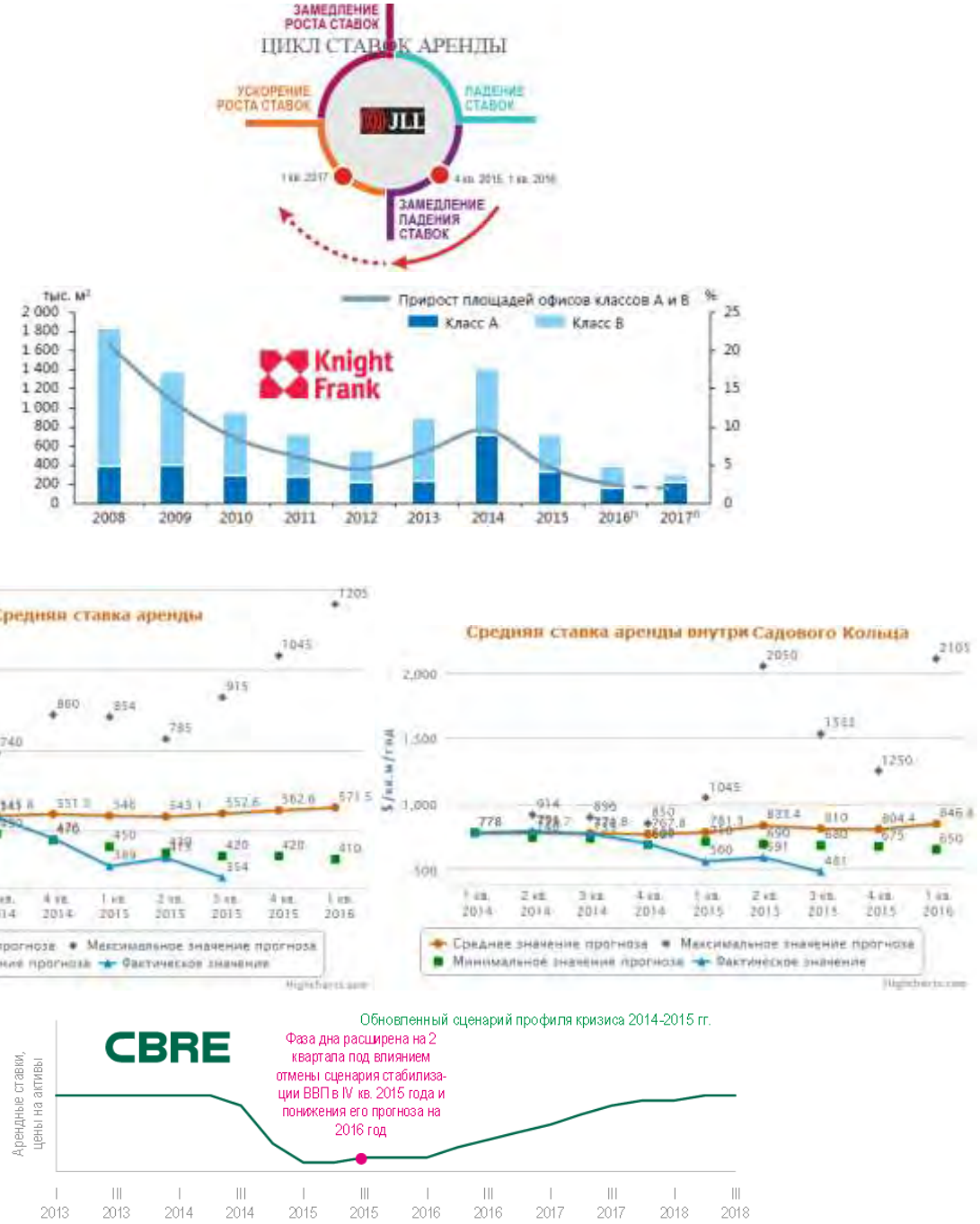


Рисунок 31. **Прогноз ставок аренды [38]**

Прогноз

Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 г. Одновременно санкционные ограничения в могут быть сохранены в 2016 г., что по-прежнему будет ограничивать планы по развитию компаний.

Ввиду снижения девелоперской активности в 2016 г. объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей не превысит 400 тыс. м2, а в 2017 г. 300 тыс.кв.м, что на фоне сохранения текущих объемов поглощения приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей. Таким образом, учитывая возможное восстановление объемов спроса в 2017 г. и сокращение объемов доступных для аренды офисных площадей, можно ожидать незначительного роста средних запрашиваемых ставок аренды не ранее следующего года.

Высококонкурентный рынок офисной недвижимости в ближайший год продолжит адаптироваться к изменившимся внешним и внутренним условиям.

Несмотря на некоторую стабилизацию курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, риск валютных колебаний сохраняется, что для компаний является ключевым аспектом при поиске нового офиса.

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.кв.м 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

В 1 кв.2016 года ставка капитализации в офисном сегменте по классам составила 11,5-15,4% с тенденцией роста (рисунок 32, с.53).

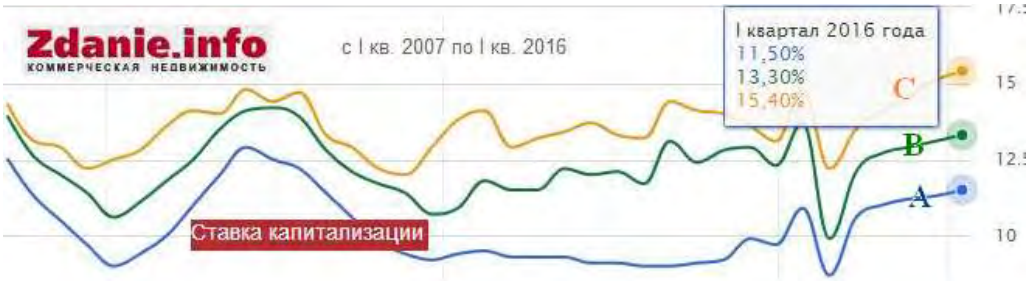


Рисунок 32 **Динамика ставки капитализации офисной недвижимости Московского региона, Zdanie.info http://zdanie.info**

Тенденции и прогнозы

Процесс возведения новых объектов в 2016 г. будет проходить замедленными темпами Снижение продолжится и в 2017 году, ввод новых офисных площадей составит 400 тыс.кв.м.

До конца 2016 года активность арендаторов сохранится, однако на фоне экономической рецессии объемы нового спроса значительно сократятся. Гибкость собственников в отношении ценовой политики как инструмент стимулирования спроса сохранится, платежеспособность арендаторов зависима от темпов роста экономики в целом. Падение поглощения по сравнению с 2015 годом может составит, 30-40% до 600 тыс.кв.м.

Низкий ввод новых объектов, ожидаемый в 2016 году, сохранит рыночный баланс. Доля вакантных площадей в 2016 г составит 14,0-15,0%.

Снижение запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях в среднем за 2016 год не превысит 5-7%, а приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

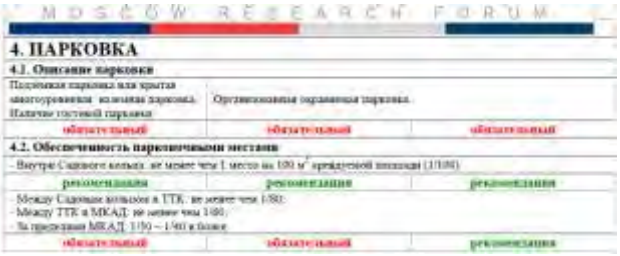
Арендная плата остается многокомпонентной величиной, каждую из частей которой арендатор может в той или иной степени оптимизировать.

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 29, с.54).

Таблица

29. **Нормативный коэффициент парковки**



MOSCOW RESEARCH FORUM

4. ПАРКОВКА

4.1. Описание парковки

Подземная парковка или крытая многоуровневая коленная парковка. Наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	обязательный	обязательный

4.2. Обеспеченность парковочными местами

- Внутри Садового кольца не менее чем 1 место на 100 м² арендуемой площади (1/100)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- Между Садовым кольцом и ТТК не менее чем 1/80; - Между ТТК и МКАД не менее чем 1/90; - За пределами МКАД 1/50 – 1/60 и более		
обязательный	обязательный	рекомендация

Количество рабочих мест рассчитывается как 9 кв.м на одного трудящегося. При парк-коэффициенте объекта оценки 1/121 (таблица 52, 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 29, с.54). В дальней дали МКАДа парковочный коэффициент равен 1/42 и соответствует расчётному (таблица 29, с.54).

За последнюю пятилетку в новых офисных объектов класса А парк-коэффициента (таблица 30, с.54).

Таблица 30

Динамика парковочного коэффициента

Название здания	Адрес	1 м/м/ кв. м	Год постройки
Дукат Плейс III	Гашека ул., 6	62	2007
Серебряный город	Серебряническая наб., 29	65	2007
Hermitage Plaza	Краснопролетарская ул., 2/4	100	2006
Four Winds Plaza	Тверская-Ямская 1-я ул., 21	100	2007
Воздвиженка Центр	Воздвиженка ул., 10	95	2008
Белая площадь	Лесная ул., 5	90	2008
Женевский дом	Петровка ул., 7	60	2009
Романов Двор II	Романов пер., 4	100	2009
Легенда	Цветной бул., вл. 2, стр. 1	65	2010
Даймонд Холл	Олимпийский пр-т, 14	100	2010
Вишальди Плаза	Летниковская ул., 2	65	2011
Lighthouse	Валовая ул., 26	70	2012

CBRE

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 31).

Таблица 31

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 PRÆDIUM и CBRE 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 32, с.55).

Таблица 32

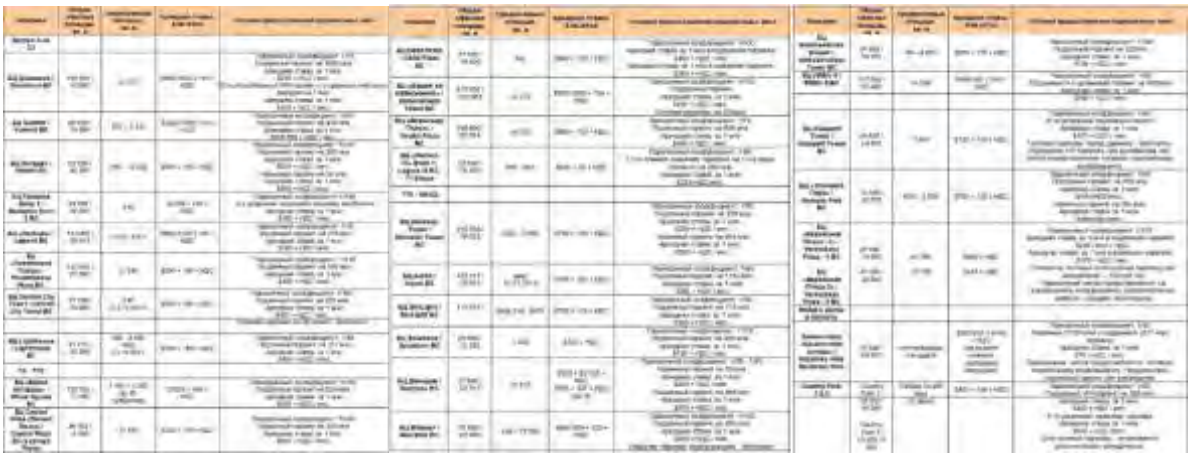
Стоимость аренды одного м/места без учета НДС, долл.США в месяц, http://www.officenext.ru/trends/?tid=840

Расположение	Парковочный коэффициент фактический	Парковочный коэффициент по классификации	Стоимость м/места, $ / 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	800 - 1 500
СК - ТТК	1/70 - 1/150	1/80	400 - 500	232 - 300	800 - 1 200
ТТК – до МКАД	1/55 - 1/150	1/60	150 - 433	175 - 400	355 - 800
Далее в область	1/20 - 1/80	1/30 - 1/40 и более	250 - 400	70 - 200	390 - 600

Средняя цена парковочного места в Москве, $/мес. Январь 2012

	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	–

CBRE



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 [25].

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 [25]

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 удается 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.57).

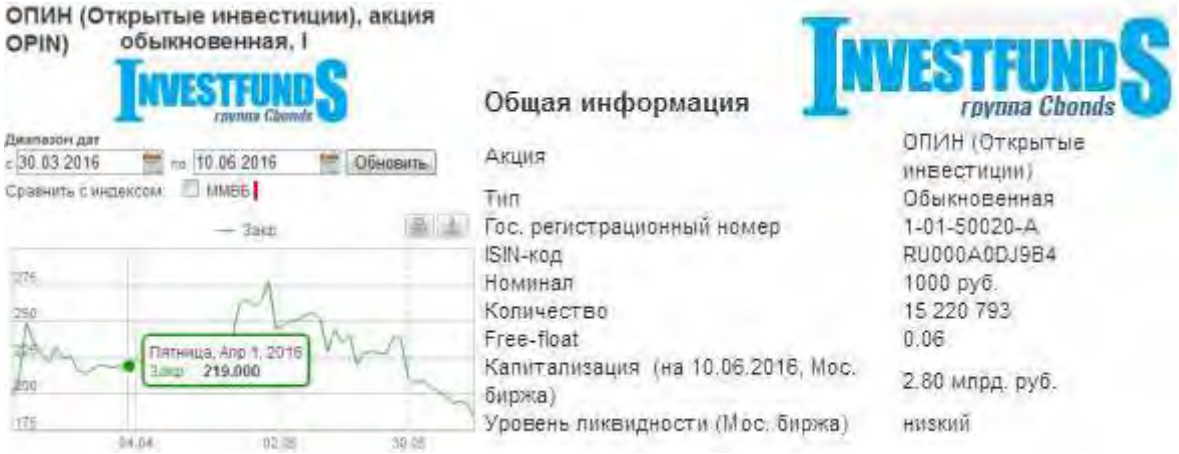


Рисунок 33. **Динамика капитализации ПАО «Открытые инвестиции»**

Стоимость новогодней акции составив 188,333 руб. за штуку, капитализация на 01.04.2016

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.58).

Акция	Отрасль	Страна	Биржа	Тикер	Цена последней сделки	Капитализация	Уровень ликвидности
Галс-Девелопмент (бывш. Системы-Галс), акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	HALS	1 410.00 руб.	19.8 млрд руб	низкий
Группа Компаний ПИК, акция об.	Строительство и девелопмент		Московская	PIKK	250.00 руб.	165.1 млрд руб	низкий
Группа Компаний Ротбан, акция об.	Строительство и девелопмент		Московская	RLMN	153.00 руб.	6.7 млрд руб	низкий
Группа ЛСР (ПАО), акция об.	Строительство и девелопмент		Московская	LSRG	734.50 руб.	75.7 млрд руб	низкий
МЕРИДИАН (бывш. ЛИОГЛОБАЛ), акция об.	Строительство и девелопмент		Московская	MERF	3.99 руб.	2.1 млрд руб	низкий
Мостотрест, акция об.	Строительство и девелопмент		Московская	MSTT	92.00 руб.	36.1 млрд руб	низкий
RTM, акция об.	Строительство и девелопмент	Россия	Московская	RTMC	1.50 руб.	0.2 млрд руб	—

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» [9] 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) доходов, 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) [9].

По МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» [14] 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» [9].

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» [9] 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.57).

ПАО «Открытые инвестиции» действует с 2000 года в Московском регионе и секторе жилой и офисной недвижимости с повышенной доходностью. Поэтому для справедливой 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» [9] 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:

(a) 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;

(c) 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);

(e) 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» [9] 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 [9]. 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» [9] 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» [14] 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 [23] 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 33, с.61).

Таблица 33

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» [13]	40 988
3		МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [19]	89 163
4	Отложенные налоговые активы	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [12]	202
5	Запасы	МСФО(IAS) 2 Запасы [10]	172
6	Дебиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20]	1 628
7	Денежные средства и денежные эквиваленты	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» [11]	38 725
8		**Итого актив (Σ2-7)**	**170 878**
9	**Обязательство**		

№ п/п	Наименование	МСФО	Признано, тыс.руб.
10	Отложенные налоговые обязательства	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [12]	11
11	Кредиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» [20]	14 726
12	Отложенные налоговые обязательства	МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [22]	229
13		**Итого обязательство (Σ10-12)**	**14 966**

8.2.1. Справедливая стоимость активов

Основные средства

Признанными основными средствами в соответствии с МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13] являются земельные участки (таблица 12, с.21). Они отражены по балансовой стоимости 130 151 тыс.руб. (таблица 7, с.16). Справедливая стоимость земельных участков оценивается в соответствии с МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13], которые регламентируют применения МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9].

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.55).

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 (приложение 1, с.82). Они отражены в балансе по стоимости 89 163 тыс.руб. (таблица 12, с.21). Справедливая стоимость зданий оценивается в соответствии с МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [19], которые разрешают применение МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9].

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 недвижимости, 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.139, 152).

Справедливая стоимость основных средств и инвестиционной недвижимости составляет

1 248 151 283 руб. (приложение 3, с.139, 152, таблица 34. с.62).

Таблица 34

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	37 281 062,56	321 436 633	8,6

№ п/п	Инв.№	Наименование	Остаточная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Соотношение справедливой и балансовой стоимости, раз
		ул.Погодинская вл.24 стр.1			
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	64 630 612,58	790 868 215	12,2
4	10110002	Производственное здание, стр.2	24 532 389,26	122 003 757	5
		Итого	**89 163 001,84**	**912 871 972**	10,2
		Всего	**130 150 724,95**	**1 248 151 283**	9,6

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы признаны в 202 тыс.руб. (с.22).

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

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:

(a) вычитаемых временных разниц;

(b) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;

(c) 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 202 тыс.руб.

Запасы

Запасы ЗАО «Компания «Русский капитал» по МСФО(IAS) 2 «Запасы» [10] признаны в сумме 172 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 невозмещаема 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. 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 172 тыс.руб.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность признана в 1 628 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.

В МСФО организация должна представлять дебиторскую задолженность по справедливой стоимости на основании МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.63) [18].

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 несущественен МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.AG84) [18].

Списанной дебиторской задолженности предприятие не имеет, сомнительная дебиторская задолженность компенсирована резервом под обесценение, вся дебиторская задолженность краткосрочная и не амортизируется. Таким образом, справедливая стоимость дебиторской задолженности равна признанной по ОПБУ в размере

1 628 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 38 725 тыс.руб. (с.24) Справедливая стоимость денежных средств равна их денежной номинации в 38 725 тыс.руб.

8.2.2. Справедливая стоимость обязательств

Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства признаны в 11 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 11 тыс.руб. (таблица 35, с.65).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность определяется как первичный финансовый инструмент МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14] и учитывается по МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18] в размере 14 726 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 несущественен МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (п.AG84) [18]. Поэтому, справедливая стоимость дебиторской задолженности составляет 14 726 тыс.руб. (таблица 35, с.65).

Оценочные обязательства

Оценочные обязательства, будучи резервом по отпускам, признаны по МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [22] в размере 229 тыс.руб. (с.25). Вознаграждения надежно оценены в соответствии с оплатой труда и соответствуют справедливой стоимости (таблица 35, с.65).

8.2.3. Справедливая стоимость чистых активов

Справедливая стоимость чистых активов ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01 апреля 2016 года рассчитывается по справедливой стоимости активов и обязательств (таблица 35, с.65).

Таблица 35

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

№ п/п	Наименование	МСФО	Признанная стоимость, тыс.руб.	Справ-вая стоимость, тыс.руб.
1	**Актив**			
2	Основные средства	МСФО(IAS) 16 «Основные средства» [13]	40 988	335 279
3	Инвестиционная недвижимость	МСФО(IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» [19]	89 163	912 872
4	Отложенные налоговые активы	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [12]	202	202
5	Запасы	МСФО(IAS) 2 Запасы [10]	172	172
6	Дебиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»[20]	1 628	1 628
7	Денежные средства и денежные эквиваленты	МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»[11]	38 725	38 725
8	**Итого актив (Σ2-9)**		**170 877**	**1 288 878**
9	**Обязательство**			
10	Отложенные налоговые обязательства	МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» [12]	11	11
11	Кредиторская задолженность	МСФО (IAS)32 «Финансовые инструменты: представление» [14], МСФО (IAS)39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» [18], МСФО (IFRS)7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»[20]	14 726	14 726
12	Оценочные обязательства	МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» [22]	229	229
13	**Итого обязательство (Σ12-14)**		**14 966**	**14 966**
14	**Стоимость чистых активов (10-15)**		**155 911**	**1 273 912**

Стоимость предприятия ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01 апреля 2016 года затратным подходом по методу накопления справедливой стоимости чистых активов, составляет **1 273 912 000 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.57).

ОАО «Открытые инвестиции» действует с 2000 года 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% пакета акций ЗАО «Компания «Русский капитал» рассчитана затратным подходом и составляет:

1 273 912 000 руб.,

справедливая стоимость одной акции составляет

1 481,293 руб.

РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

На основании анализа информации и проведенных исследований справедливая стоимость 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 по состоянию на 01 апреля 2016 года округленно составляет:

1 273 912 000 рублей
(Один миллиард двести семьдесят три миллиона девятьсот двенадцать тысяч рублей),

Стоимость одной акции в составе пакета округленно составляет:

1 481, 29 рубль
(Одна тысяча четыреста восемьдесят один рубль 29 копеек).

Специалисты, принимавшие участие в исследовании К.В.Лигачев

Генеральный директор ООО «НАОиК» В.В.Бережной

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

1. Договор на оказание услуг по оценке №01-02/11 от 01 августа 2011 года. Заказчик ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» в лице Генерального директора Малюковой Л.А. Исполнитель ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга», в лице Генерального директора Бережного В.В., действующего на основании Устава, и задания на оценку Приложение № 39 от 10 июня 2016 года.

2. Копии документов и данные, предоставленные 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 о состоянии счета ДЕПО №ДУD0015790 на 01.04.2016
3	Копия свидетельства о регистрации
4	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе
5	Сведения об учетной политике на 2013-2016 годы и приказ ее утвердивший
6	Годовая бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 2012-2015 годы с пояснениями
7	Квартальная бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 1 кв.2016
8	Построчная расшифровка с пояснениями бухгалтерской отчетности (форма №1,2) по предложенным формам (приложение 1)
9	Пояснительная записка ЗАО «Компания «Русский Капитал» за 2015 год
10	Отчет по основным средствам на 01.04.2016
11	Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости
12	Копии технических паспортов БТИ на здания
13	Копия свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и кадастровых паспортов
14	Справка по арендаторам помещений на 31.03.2016

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», зарегистрированные Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года №25095

7. Министерство финансов Российской Федерации приказ от 17.12.2014 №151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированные Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года №35544

8. 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

9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

10. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 2 «Запасы», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

11. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

12. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 12 «Налоги на прибыль», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

13. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

14. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

15. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36, «Обесценение активов», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

16. 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

17. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 38 «Нематериальные активы», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

18. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

19. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

20. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

21. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

22. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 19 «Вознаграждения работникам», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 17.12.2014 №151н

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

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

25. 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»

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

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

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

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

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

31. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам 1 кв.2016 года

32. Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов . Москва, апрель 2016

33. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов . Москва, 26.10.2015

34. Социально-экономическое положение в г.Москве в январе-марте 2016 года

35. Итоги 1 квартала 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

36. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Апрель 2016

37. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Апрель 2016

38. Глобальный консенсус-прогноз рынка недвижимости Москвы «Консенсус-прогноз» на рынке коммерческой недвижимости: итоги 2016 года

39. Обзоры рынка офисной недвижимости за 1 кв.2016 года на сайтах компаний , , , , , , , ,

40. Рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога http://sberbank.ru/moscow/ru/legal/partner_drkk/reestr/

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

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

43. Сборник рыночных корректировок СДР №16,2015. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (ООО НЦПО)

44. Сборник рыночных корректировок СДР №17,2015. 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

КОПИЯ ВЕРНА

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Форма N 12-1-7

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Закрытое акционерное общество "Компания "Русский капитал"

041,119435,Россия,Москва г.,,Воронежская ул.,д.24,стр.1,

Свидетельство о регистрации

62534 от 4 ноября 1996г.

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

12 ноября 1996г.

инспекция МНС России N 4 по ЦАО г.Москвы 7 7 0 4

7 7 0 8 1 3 3 0 3 8

7 7 0 4 0 1 0 0 1

1 декабря 1997г.

Гусаров П.Н.

серия 77 № 0156268

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"

ЗАО "Компания "Русский капитал"

зарегистрированно Государственное учреждение Московская регистрационная палата

«04» «ноября» «1996» № 062.534

за основным государственным регистрационным номером 1 0 2 7 7 0 0 2 8 8 5 3 8

Дата внесения записи «08» «октября» «2003»

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

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

МП

серия 77 № 005633366

СДК "Гарант"

ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТА/СЧЕТА ДЕПО № ДУD0015790
на 01.04.2016

Наименование депонента: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания Менеджмент-Центр", действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим "Закрытый паевой инвестиционный фонд акций "Спортинвест" под управлением ЗАО "Управляющая компания Менеджмент-Центр"

Сведения, идентифицирующие депонента: ОГРН 1027700049981

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 депо: ДУD0015790ОВ 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"	акция обыкновенная именная	1-01-17731-Н	1	100руб.	860 000	0

Дата составления отчета: 16.05.2016

Дата выдачи отчета: 16.05.2016

Время выдачи отчета: 14:06:06

Исполнитель: Тарасова О. А. (ФИО)

м.п.

Стр. 1 из 1

			Коды
		Форма по ОКУД	**0710001**
		Дата (число, месяц, год)	**31 03 2016**
Органи **Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"**		по ОКПО	**45091394**
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	**7704153038**
Вид экономической	**Сдача имущества в аренду**	по	**70.20**
Организационно-правовая форма / форма собственности			
Закрытое акционерное общество	**/ Закрытое**	по ОКОПФ / 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 марта 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	130 151	132 604	135 327
	Отложенные налоговые активы	1180	202	189	145
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	130 353	132 793	135 473
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172	248	266
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 628	754	1 458
	Финансовые вложения (за исключением	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 725	22 009	13 502
	Прочие оборотные активы	1260	12	16	19
	Итого по разделу II	1200	40 537	23 028	15 245
	БАЛАНС	**1600**	**170 890**	**155 822**	**150 718**

Форма 0710001 с.2

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	1310	86 000	86 000	86 000
Собственные акции,	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без	1350	45 020	45 020	45 020
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль	1370	24 904	20 317	16 133
Итого по разделу III	1300	155 925	151 337	147 153
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ				
Заемные средства	1410	-	-	-
Отложенные налоговые	1420	11	17	17
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	11	17	17
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ				
Заемные средства	1510	-	-	-
Кредиторская	1520	14 726	4 285	3 548
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	229	183	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	14 955	4 468	3 548
БАЛАНС	**1700**	**170 890**	**155 822**	**150 718**

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Март 2016 г.

			Коды
		Форма по ОКУД	**0710002**
		Дата (число, месяц, год)	**31 03 2016**
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	**/ Общество**	по ОКОПФ / ОКФС	**67 16**
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	**384**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2016 г.	За Январь - Март 2015 г.
	Выручка	2110	15 694	1 611
	Себестоимость продаж	2120	(7 377)	(1 387)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 317	224
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(11 139)	(1 411)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 896	(1 187)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	791	472
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(2 207)	(13)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 792	(718)
	Текущий налог на прибыль	2410	(714)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	191	287
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	6	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	172	190
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 597	(718)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31 12 2015
по ОКПО	46091394
ИНН	7704153036
по ОКВЭД	70.20
по ОКОПФ / ОКФС	67 16
по ОКЕИ	384

Организация: Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности: Сдача имущества в аренду
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество / Закрытое акционерное общество
Единица измерения: в тыс. рублей
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	135 207	138 [illegible]
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	166	145	127
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	132 770	135 [illegible]	138 [illegible]
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	248	289	230
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	794	1 [illegible]	1 [illegible]
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	20 [illegible]	13 [illegible]	2 [illegible]
	Прочие оборотные активы	1260	18	18	18
	Итого по разделу II	1200	21 [illegible]	15 [illegible]	4 [illegible]
	БАЛАНС	1600	154 [illegible]	150 [illegible]	143 [illegible]

Форма 0710001 с. 2

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 (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 [illegible]	86 [illegible]	86 [illegible]
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	45 [illegible]	45 [illegible]	45 [illegible]
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	20 317	16 [illegible]	7 [illegible]
	Итого по разделу III	1300	151 337	147 [illegible]	138 [illegible]
	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	-	-	-
3	Кредиторская задолженность	1520	4 [illegible]	3 [illegible]	4 [illegible]
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	183	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 [illegible]	3 [illegible]	4 [illegible]
	БАЛАНС	1700	155 [illegible]	152 [illegible]	143 [illegible]

Руководитель _____ Мельник Олег Викторович
(расшифровка подписи)
12 февраля 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31 12 2015
по ОКПО	46091394
ИНН	7704153036
по ОКВЭД	70.20
по ОКОПФ / ОКФС	67 16
по ОКЕИ	384

Организация: Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности: Сдача имущества в аренду
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество / Закрытое акционерное общество
Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	41 [illegible]	42 [illegible]
6	Себестоимость продаж	2120	(29 [illegible])	(30 [illegible])
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 [illegible]	12 [illegible]
	Коммерческие расходы	2210	-	-
8	Управленческие расходы	2220	(6 [illegible])	(4 [illegible])
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 [illegible]	7 [illegible]
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 [illegible]	[illegible]
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	18
	Прочие расходы	2350	(3 [illegible])	(87)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 [illegible]	9 [illegible]
	Текущий налог на прибыль	2410	(165)	(159)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	243	1 [illegible]
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	2
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	44	(52)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 [illegible]	8 [illegible]

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 [illegible]	8 [illegible]
	Справочно: Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Мельник Олег Викторович
(расшифровка подписи)
12 февраля 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Коды		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31 12 2014	
по ОКПО	45091394	
ИНН	7704125039	
по ОКВЭД	70.22	
по ОКОПФ / ОКФС	47	16
по ОКЕИ	384	

Организация: Закрытое акционерное общество "Компания "Русский капитал"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности: Сдача имущества в аренду
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество / общества
Единица измерения: в тыс. рублей
Местонахождение (адрес): 119435, Москва г, Погодинская ул, дом № 24, строение 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	133 327	139 128	142 194
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	588	787	491
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	134 471	139 222	142 685
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	386	386	386
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 403	1 612	2 977
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 502	3 386	11 133
	Прочие оборотные активы	1260	19	19	17
	Итого по разделу II	1200	15 310	5 403	14 513
	БАЛАНС	1600	149 781	144 625	157 198

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный 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	45 000	45 000	45 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	18 162	2 746	(2 426)
	Итого по разделу III	1300	131 162	128 746	128 574
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	19	21
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17	19	21
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	30 000
	Кредиторская задолженность	1520	2 949	4 610	2 564
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	39
	Итого по разделу V	1500	2 949	4 610	32 603
	БАЛАНС	1700	134 128	133 375	161 198

Руководитель _____ Малышев Олег Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014 г.

Коды		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	31 12 2014	
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7704150039
Вид экономической деятельности	Сдача имущества в аренду	по ОКВЭД 70.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Закрытое акционерное общество	по ОКОПФ / ОКФС 67 16
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	43 410	34 492
	Себестоимость продаж	2120	(30 913)	(12 374)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 497	22 118
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 761)	(4 280)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 736	17 838
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	512	527
	Проценты к уплате	2330	-	(1 060)
	Прочие доходы	2340	18	-
	Прочие расходы	2350	(82)	(211)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 184	17 112
	Текущий налог на прибыль	2410	(105)	(1 [illegible])
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 643)	(1 [illegible])
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	2	3
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(53)	284
	Прочие	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 044	15 [illegible]

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемые в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включенный в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 044	15 [illegible]
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Мельник Олег Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

"[illegible]" [illegible] 2015 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"

собственность

Адрес: МОСКВА, ул. ПОГОДИНСКАЯ, д.16, стр.1

29749

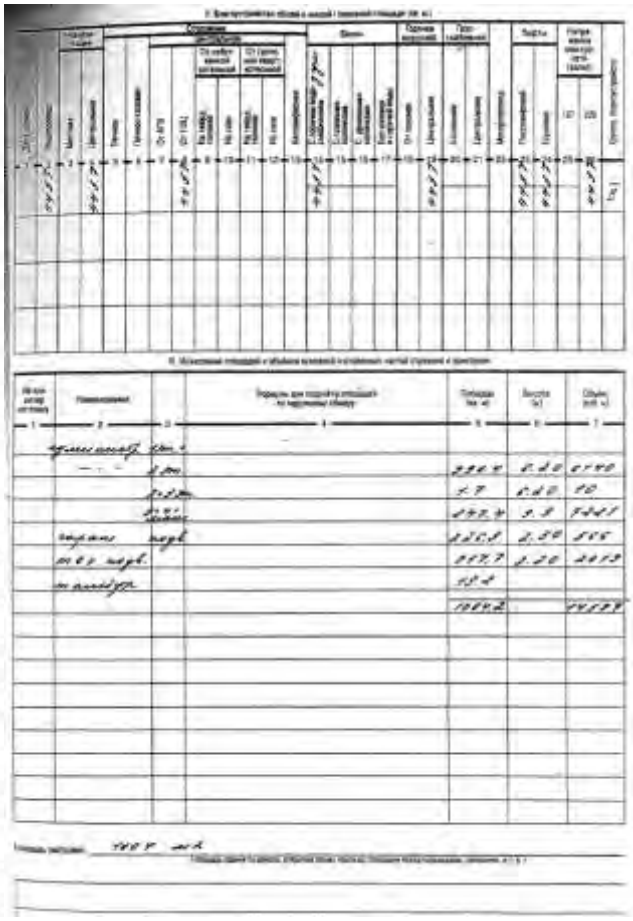
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

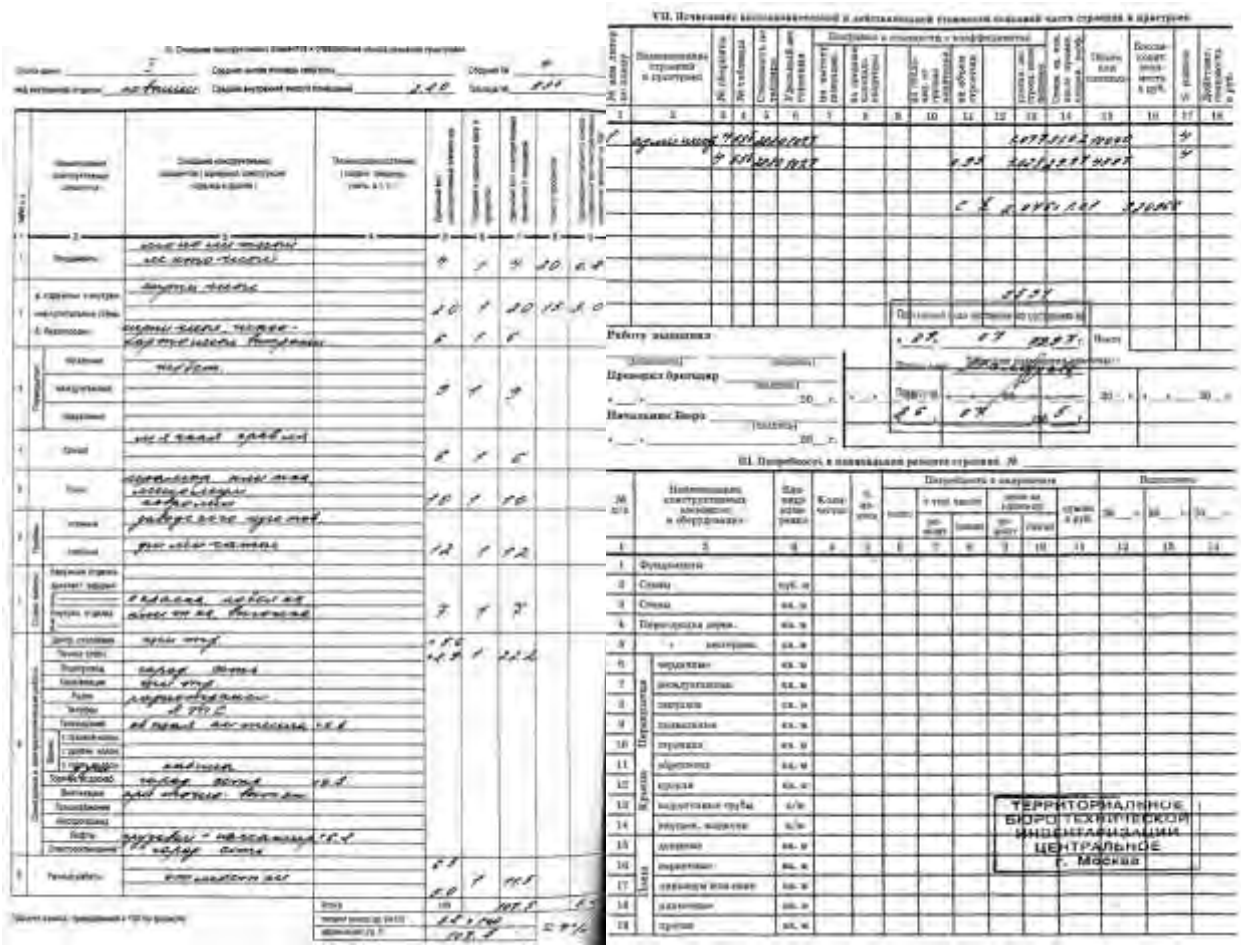
Серия 77 АГ 453271

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: 30 марта 2000 г.

Субъект права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"
Юридический адрес: 119435 г. МОСКВА, ул. ПОГОДИНСКАЯ, д.24, стр.1
Зарегистрировано: 04.11.1996, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 062534

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ПОГОДИНСКАЯ, д.24, стр.2
Площадь: 601 кв.м.
Кадастровый номер: 77-01-05006-
Условный номер: 83827

Основания для государственной регистрации: Акт государственной приемочной комиссии «О приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта» № 1863 от 15.06.2000, утвержденный Распоряжением префекта ЦАО № 1314-рп от 22.06.2000.

Регистратор: Сарминов А.В.

77 00 032937

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Квартира № 527
Инвент. № 5
Шифр фонда
Шифр проекта

1. Общие сведения

Число этажей 3

Год постройки ____ г. Год последнего кап. ремонта ____ г.

Кроме того, имеется: подвал, технический этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши ____ площадь крыши 204 кв. м

Фасад: ____ площадь фасада ____ кв. м

Число квартир 4 шт., из них общей площади ____ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования ____ кв. м

Объем 2188 куб. м

Общая площадь не здания ____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 601,0 кв. м

на них:

а. Жилых помещений: Общ. площ. ____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий ____ кв. м

жилой площади ____ кв. м

Общая площадь, относимая в общему имуществу кондоминиума ____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь помещения	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В гостиной, мансарде, мезонине												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренный жилой фонд												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в эксплуатации												
	б) в консервации												
	в) в консервации частично												
	г) в подвалах												
	Итого												

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	общая площадь	жилая площадь	число квартир	общая площадь	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В сумме по видам квартир									

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

I. Нежилые помещения общей площади 601,0 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая: всего	Общая: в т.ч. прож. фонд	Общежития: всего	Общежития: в т.ч. прож. фонд	Текущие изменения: общая: всего	общая: в т.ч. прож.	жилая: всего	жилая: в т.ч. прож.	общая: всего	общая: в т.ч. прож.	жилая: всего	жилая: в т.ч. прож.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилые в нежил. помещ.												
2	Торговые												
3	Производственные												
4	Складские												
5	Бытового обслуж.												
6	Правые	48,9		48,9									
7	Учреждения	566,1		566,1									
8	Общеобщ. занятия												
9	Школьные												
10	Учебно-научные												
11	Лечебно-санитарные												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские ясли и сады												
14	Театры и орг. зрелищ.												
15	Творческие мастерские												
16	Профессиональные												
17	Прочие	12,0		12,0									
Итого:		601,0		627,0									

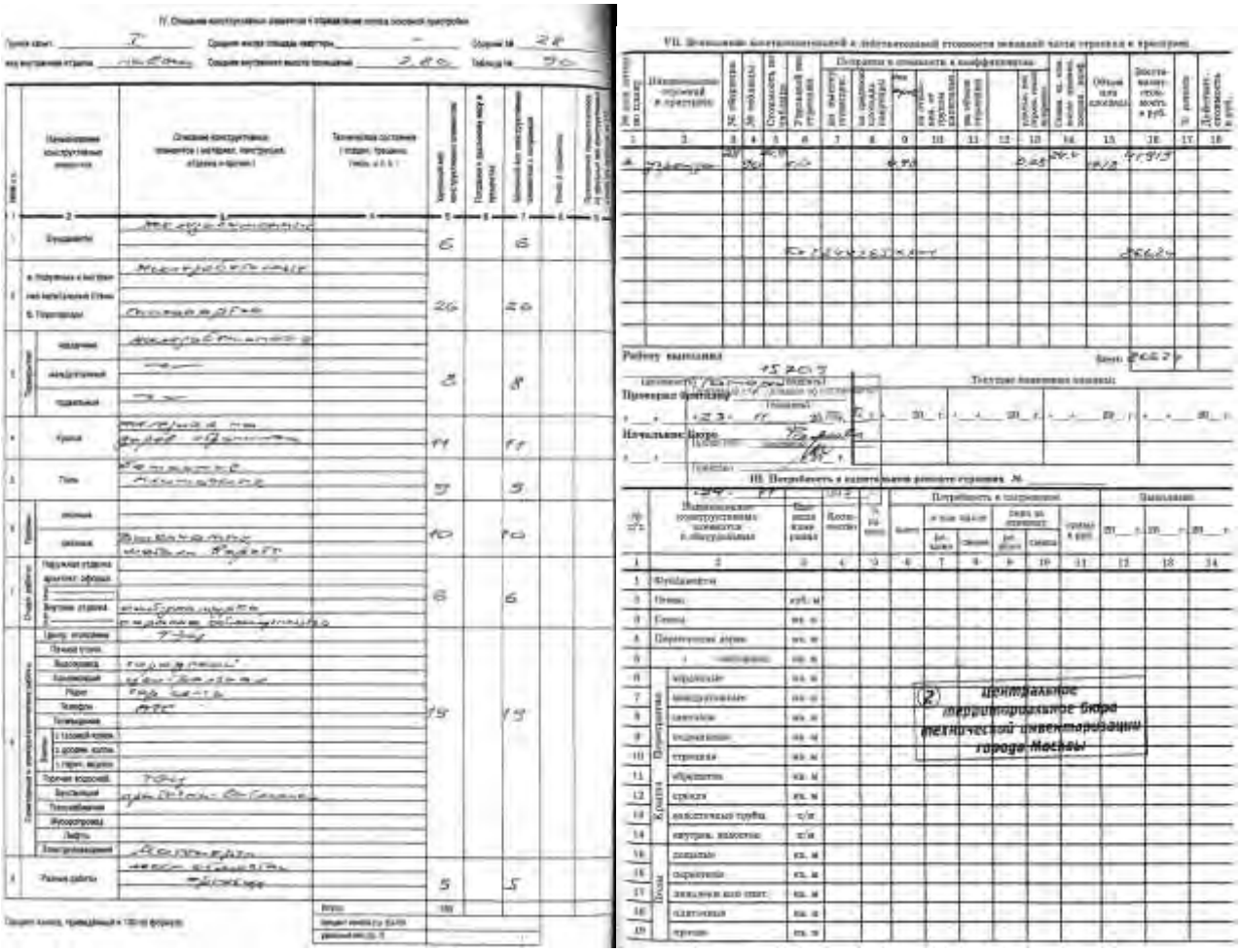
В том числе: 1. Площадь подсобных общежит. ____, отдельных ____ 2. Площадь м., общежит. ____, отдельных ____

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд ____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Общежития	Текущие изменения: всего	общежития	всего	общежития
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Управленческие:						
	а) выборных органов						
	б) парт., детскую, сущест. и др.						
2	Культурно-просветительные:						
	а) кл., учебн. пособ., библиотеки						
3	Прочие:						
	а) выборные						
	б) общего назнач. внутр.						
	в) гостиницы						
	г) комнаты						
	в том числе за плат.						
	на перед. помещ.						
	Итого						

Наименование	Общ.	Нормы для подсчета площади по нормам общ.	Площадь, кв. м	Высота, см	Общая, куб. м
1	2	3	4	5	6
2 туалет			124,1	2,05	256,1
—	5,24		502,19	2,05	1077
подвал			20,2	2,05	41,4
подвал			124,1	2,20	273,0
					2168

Объем дома 1200,0



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: [illegible]

Документы-основания: Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 24.10.2000 № 3584-1 ДЗР; Договор купли-продажи земельного участка от 24.07.2000 № М-01-020177

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Компания "Русский капитал" ИНН: 7706253600; ОГРН: 1027700058520; КПП: 770601001; Зарегистрировано: 06.11.1996, Московская регистрационная палата; Место нахождения: 119435, г. Москва, Пироговская ул., дом 24, строение 2

Вид права: собственность

Объект права: Земельный участок; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания; Адрес: г. МОСКВА, ПИРОГОВСКАЯ УЛ., влад. 24, стр. 2; Площадь: 170 кв. м

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005006:11

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ

У меня в Книге государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [illegible] 2000 года обременения зарегистрированы № [illegible]

Регистратор: [illegible]

Приложение № 2 к Договору № М-01-020177

ПЛАН УЧАСТКА

Приложение 2 к распоряжению от 7.9.2000 № 3587-01 ДЗР

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"25" августа 2008г. № 77-5/08-67285

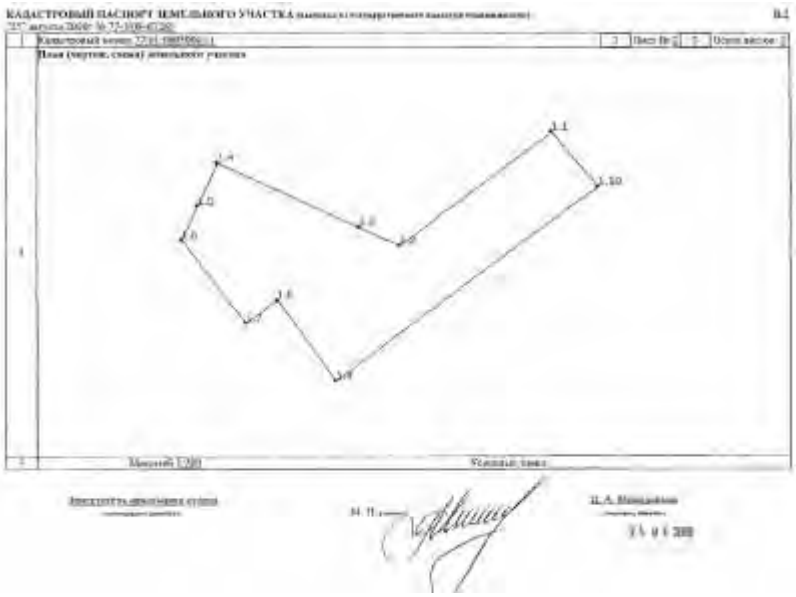
№ 1

1	Кадастровый номер 77:01:0005006:11		2	Лист № 1		3	Всего листов: 1	
	Общие сведения:							
4	Предыдущие номера: —				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
5	—							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Пироговская, вл. 24, стр. 2							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		всё						
9	Разрешенное использование: эксплуатация административного здания							
10	Фактическое использование (характеристика деятельности): —							
11	Площадь: 170 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8148154.1	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 47910.73	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о отказе:							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0005006:11 равнозначен кадастровому номеру 77:01:25006:011							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Заместитель начальника отдела — Д.А. Мишаненко

М.П. [illegible]

25.08.2008


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В.1
План (чертеж, схема) земельного участка
М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТ
В.3
Сведения о частях земельного участка и обременениях
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"
М. П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 26 ЯНВ 2012

Документы-основания: • Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.11.2011 №3101-01 ДЗР

• Договор купли-продажи земельного участка от 07.12.2011 №М-01-С01060

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Компания "Русский капитал", ИНН: 7704153038, ОГРН: 1027700288538, дата гос.регистрации: 04.11.1996, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119435, г. Москва, Погодинская ул., дом 24, строение 1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), общая площадь 3 913 кв. м, адрес объекта: г.Москва, ул.Погодинская, вл.24, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005006:12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-14/019/2011-841

Регистратор Войтаник Т. В.

М.П. (подпись)

77-АН 743024

РФ

Строка 1260 бухгалтерского баланса - Прочие оборотные активы по состоянию на 01.04.2016 г.

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Програмное обеспечение			12 197,46
РБП на оплату труда			0,00
Итого по строке 1260 баланса:			**12 197,46**

Список арендаторов по состоянию на 01.04.2016

№ п/п	Наименование арендодателя	Наименование арендатора	№ и дата договора	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м	Сумма в МЕСЯЦ Вкл. НДС	Примечание	Сумма в год за кв.м искл. НДС
		Офисные помещения						
1		ООО «Аудит ЛК»	№15/01-1К/101-РК12 от	30.04.2016	20,1	106 530,00	кв	53 898

№ п/п	Наименование арендодателя	Наименование арендатора	№ и дата договора	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м	Сумма в МЕСЯЦ Вкл. НДС	Примечание	Сумма в год за кв.м искл. НДС
			01.09.2015					
2		Благотворительный фонд поддержки социальных программ «ИФД КапиталЪ»	№15/01-1К/101-РК15 от 01.09.2015	30.04.2016	25	132 500,00	кв	53 898
3		ООО "Морской торговый порт "Лавна"	№15/01-1К/101-РК9 от 16.04.2015	24.04.2016	60,1	398 162,50	кв	67 373
4		ООО «ПРК-Инвест»	№ 15/01-1К/101-РК17 от 01.09.2015	30.04.2016	9,7	44 620,00	кв	46 780
5		ЗАО «РосТ.С.»	№ 15/01-1К/101-РК14 от 01.09.2015	30.04.2016	19,7	104 410,00	кв	53 898
6		ОАО «Нефтяной Фонд промышленной реконструкции и развития»	№ 15/01-1К/101-РК13 от 01.09.2015	30.04.2016	245,2	1 299 560,00	кв	53 898
7		ООО "Инвестбизнес"	№15/01-1К/101-РК6 от 01.04.2015	30.04.2016	5	26 550,00	кв	54 000
8		АО "Объединение "ИНГЕОКОМ"	№16/01-1К/101-РК2 от 01.02.2016	30.04.2016	1244,3	4 850 194,08	мес.	39 640
9		ООО "Капойл	№16/01-1К/101-РК1 от 01.02.2016	30.04.2016	2,3	12 213,00	кв	54 000
10		ООО "СПАРК"	№15/01-1К/101-РК35 от 15.12.2015	30.04.2016	3,5	16 100,00	кв	46 780
11		ООО "Спектр"	№15/01-1К/101-РК8 от 16.04.2015	24.04.2016	513,1	3 399 287,50	кв	67 373
		Среднее						**53 776,18**
						10 390 127,08		
12		ФГУП "МЗСС"	№15/01-1К/101-РК34 от 03.09.2015	30.04.2016	114,2	оплата по отчету(6%)		

Наименование арендатора	№ и дата договора	Дата окончания договора	кол-во Арендуемых м/мест	Сумма Вкл. НДС	Примечание
		Парковка			
ООО "Спектр"	№15/01-6/101-РК10 от 16.04.2015	24.04.2016	7	28 320,00	кв

Размещение серверных шкафов

	ООО "Спектр"	№15/01-9/101-РК11 от 15.05.2015	24.04.2016г.	Размещение серверных шкафов	72 000,00 руб. в кв.

			Размещение рекламы		
к	ООО "Эдванс Холдинг"	№№02/14-БЦ от 31.12.2013		Размещение рекламы	Сумма по отчету за месяц

Структура выручки, себестоимости, коммерческих и управленческих расходов за 1 кв.2016 года

Строка 2110 Отчета о ФР - Выручка от реализации		
Структура выручки по видам деятельности (по статьям доходов)	**Сумма на дату оценки, руб.**	**Структура, %**
Аренда помещений	15 683 908,09	100,0%
Итого по строке 2110:	**15 683 908,09**	**100,0%**
Строка 2120 Отчета о ФР - Себестоимость проданной продукции		
Структура себестоимости по видам деятельности (по статьям расходов)	**Сумма на дату оценки, руб.**	
Амортизация ОС (ТВ)	524 736,80	6,7%
Земельный налог	1 257 297,00	16,0%
Коммунальные услуги	1 507 945,68	19,1%
МАТЕРИАЛЫ	77 144,87	1,0%
Налог на имущество	394 623,00	5,0%
ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОГО ОБОРУДОВАНИЯ	25 169,49	0,3%
Охрана имущества	1 078 576,26	13,7%
Уборка помещений	354 404,54	4,5%
Страхование имущества	28 110,66	0,4%
ТЕХ.ОБСЛУЖИВАНИЕ ВОЛС	175 811,88	2,2%
Услуги связи	109 848,32	1,4%
Эксплуатационные услуги	2 342 836,99	29,7%
Итого по строке 2120:	**7 876 505,49**	**100,00%**
Строка 2220 Отчета о ФР - Управленческие расходы		
Структура управленческих расходов	**Сумма на дату оценки, руб.**	
*ОБСЛУЖИВАНИЕ АКВАРИУМНОГО КОМПЛЕКСА	45 000,00	4,1%
Административно-хозяйственная деятельность	30 000,00	2,7%
Аудиторские услуги	148 305,08	13,4%
Госпошлины и прочие сборы	200,00	0,0%
Медицинское страхование	16 865,20	1,5%
Нотариальные расходы	0,00	0,0%
Программные продукты	4 792,29	0,4%
Прочие отчисления от з/п	177 278,64	16,0%
Расходы на оплату труда	625 161,36	56,4%
Услуги связи	45 278,21	4,1%
Другие расходы	670,87	0,1%
Возмещение депозитария	15 250,00	1,4%
Итого по строке 2220:	**1 108 801,65**	**100,00%**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Таблица 36 **Баланс**

Баланс (Форма 1)					
Статья баланса	Код	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
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	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
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	481,0	197,0	145,0	189,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	**1100**	**142 670,0**	**138 323,0**	**135 472,0**	**132 793,0**
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	296,0	290,0	266,0	248,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	2 977,0	1 512,0	1 458,0	754,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 795,0	3 288,0	13 502,0	22 009,0
Прочие оборотные активы	1260	117,0	16,0	19,0	16,0
Итого по разделу II	**1200**	**15 185,0**	**5 106,0**	**15 245,0**	**23 027,0**
БАЛАНС	**1600**	**157 855,0**	**143 429,0**	**150 717,0**	**155 820,0**

Баланс (Форма 1)					
Статья баланса	Код	31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	141 072,0	137 381,0	134 643,0	130 151,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	229,0	172,0	645,0	202,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	**1100**	**141 301,0**	**137 553,0**	**135 288,0**	**130 353,0**
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	308,0	275,0	262,0	172,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	12 221,0	897,0	2 138,0	1 628,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 274,0	7 800,0	13 276,0	38 725,0
Прочие оборотные активы	1260	60,0	12,0	15,0	12,0
Итого по разделу II	**1200**	**21 863,0**	**8 984,0**	**15 691,0**	**40 537,0**
БАЛАНС	**1600**	**163 164,0**	**146 537,0**	**150 979,0**	**170 890,0**

ПАССИВ		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
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
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	45 020,0	45 020,0	45 020,0	45 020,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 436,0)	7 789,0	16 133,0	20 317,0
Итого по разделу III	**1300**	**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
Отложенные налоговые обязательства	1420	21,0	18,0	17,0	17,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	**1400**	**21,0**	**18,0**	**17,0**	**17,0**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	30 000,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	3 354,0	4 602,0	3 548,0	4 285,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	0,0	0,0	0,0	183,0
Прочие обязательства	1550	895,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	**1500**	**34 249,0**	**4 602,0**	**3 548,0**	**4 468,0**
БАЛАНС	**1700**	**157 854,0**	**143 429,0**	**150 718,0**	**155 822,0**

ПАССИВ		31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
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
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	45 020,0	45 020,0	45 020,0	45 020,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 836,0)	10 668,0	15 918,0	24 904,0
Итого по разделу III	**1300**	**127 184,0**	**141 688,0**	**146 938,0**	**155 924,0**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	23,0	17,0	17,0	11,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	**1400**	**23,0**	**17,0**	**17,0**	**11,0**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	30 000,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	4 572,0	4 833,0	4 024,0	14 726,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	0,0	0,0	0,0	229,0
Прочие обязательства	1550	1 383,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	**1500**	**35 955,0**	**4 833,0**	**4 024,0**	**14 955,0**
БАЛАНС	**1700**	**163 162,0**	**146 538,0**	**150 979,0**	**170 890,0**

Таблица 37 **Отчет о финансовых результатах**

Наименование показателя	*Код строки*	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	43 345,0	54 482,0	43 415,0	41 493,0
Себестоимость продаж	2120	(33 143,0)	(32 316,0)	(30 918,0)	(29 331,0)
Валовая прибыль (убыток)	**2100**	**10 202,0**	**22 166,0**	**12 497,0**	**12 162,0**
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(4 205,0)	(4 390,0)	(4 761,0)	(6 350,0)
Прибыль (убыток) от продаж	**2200**	**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
Проценты к получению	2320	83 868,0	527,0	812,0	1 882,0
Проценты к уплате	2330	(84 668,0)	(1 080,0)	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	321,0	0,0	18,0	0,0
Прочие расходы	2350	(334,0)	(111,0)	(67,0)	(3 390,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	**5 184,0**	**17 112,0**	**8 499,0**	**4 304,0**
Текущий налог на прибыль	2410	0,0	0,0	(1 606,0)	(163,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 351,0	(1 535,0)	(1 545,0)	742,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(13,0)	3,0	2,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	327,0	(284,0)	(52,0)	44,0
Прочее	2460	343,0	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	**5 841,0**	**16 831,0**	**6 843,0**	**4 185,0**

Наименование показателя	*Код строки*	31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	13 112,0	12 235,0	7 673,0	15 684,0
Себестоимость продаж	2120	(7 630,0)	(8 112,0)	(5 753,0)	(7 877,0)
Валовая прибыль (убыток)	**2100**	**5 482,0**	**4 123,0**	**1 920,0**	**7 807,0**
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(1 109,0)	(1 105,0)	(3 045,0)	(1 109,0)
Прибыль (убыток) от продаж	**2200**	**4 373,0**	**3 018,0**	**(1 125,0)**	**6 698,0**
Прочие доходы и расходы					
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	132,0	75,0	422,0	791,0
Проценты к уплате	2330	(488,0)	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	18,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(9,0)	(10,0)	(13,0)	(2 207,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	**4 008,0**	**3 101,0**	**(716,0)**	**5 282,0**
Текущий налог на прибыль	2410	(154,0)	(199,0)	0,0	(714,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0,0	398,0	357,0	361,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2,0)	2,0	0,0	6,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(252,0)	(25,0)	500,0	13,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	**3 600,0**	**2 879,0**	**(216,0)**	**4 587,0**

Структура баланса

Чистый оборотный капитал на 31.03.2016 г. равен **25 811** тыс.руб. (рисунок 35, с.87).

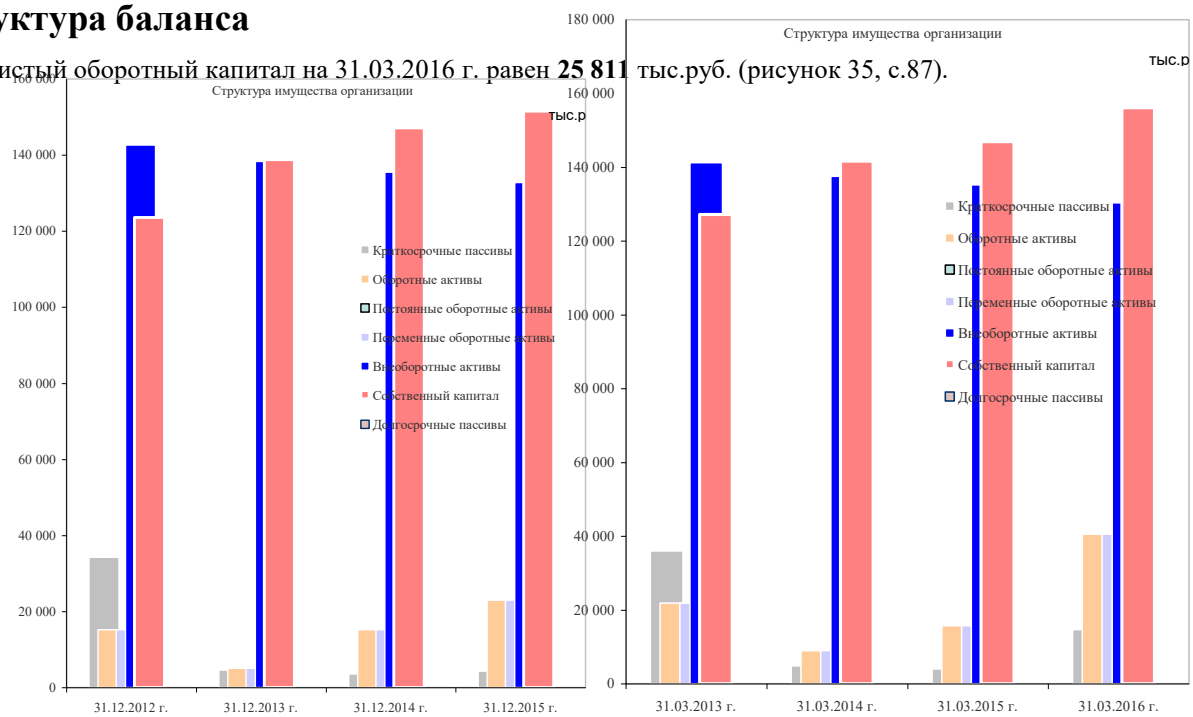


Рисунок 35. **Динамика структуры имущества**

Предприятие наделено чистым оборотным капиталом и стабильно.

Структура балансового актива и пассива

По сравнению с 31.12.2012 активы и балансовая валюта увеличились на 8,3% до **170 890** тыс.руб. (таблица 38, таблица 39, с.88).

Таблица 38 **Динамика структуры баланса**

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА	*Код строки*	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%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	90,1%	96,3%	89,8%	85,1%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	**1100**	**90,4%**	**96,4%**	**89,9%**	**85,2%**
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	1,9%	1,1%	1,0%	0,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7,5%	2,3%	9,0%	14,1%
Прочие оборотные активы	1260	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	**1200**	**9,6%**	**3,6%**	**10,1%**	**14,8%**
БАЛАНС	**1600**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА	*Код строки*	31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	86,5%	93,8%	89,2%	76,2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,1%	0,1%	0,4%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	**1100**	**86,6%**	**93,9%**	**89,6%**	**76,3%**
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	7,5%	0,6%	1,4%	1,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5,7%	5,3%	8,8%	22,7%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	**1200**	**13,4%**	**6,1%**	**10,4%**	**23,7%**
БАЛАНС	**1600**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

ПАССИВ		*31.12.2012 г.*	*31.12.2013 г.*	*31.12.2014 г.*	*31.12.2015 г.*
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	54,5%	60,0%	57,1%	55,2%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	28,5%	31,4%	29,9%	28,9%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-4,7%	5,4%	10,7%	13,0%
Итого по разделу III	**1300**	**78,3%**	**96,8%**	**97,6%**	**97,1%**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	**1400**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	19,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	2,1%	3,2%	2,4%	2,7%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Прочие обязательства	1550	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	**1500**	**21,7%**	**3,2%**	**2,4%**	**2,9%**
БАЛАНС	**1700**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

ПАССИВ		*31.03.2013 г.*	*31.03.2014 г.*	*31.03.2015 г.*	*31.03.2016 г.*
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	52,7%	58,7%	57,0%	50,3%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	27,6%	30,7%	29,8%	26,3%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-2,4%	7,3%	10,5%	14,6%
Итого по разделу III	**1300**	**77,9%**	**96,7%**	**97,3%**	**91,2%**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	**1400**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	18,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	2,8%	3,3%	2,7%	8,6%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Прочие обязательства	1550	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	**1500**	**22,0%**	**3,3%**	**2,7%**	**8,8%**
БАЛАНС	**1700**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

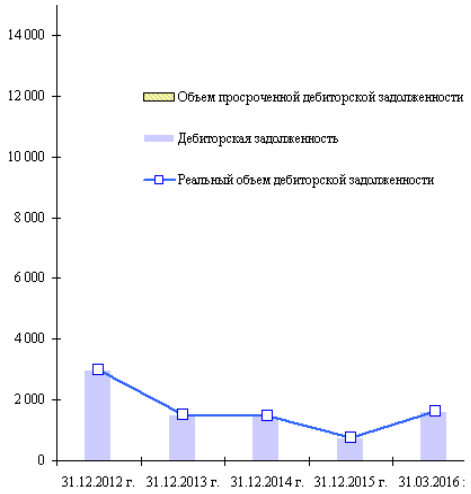
В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2012 г. составляла **142 670** тыс.руб., снизились на 12 317 тыс.руб. до **130 353** тыс.руб., 76,3% от общей структуры имущества (таблица 39, с.88).

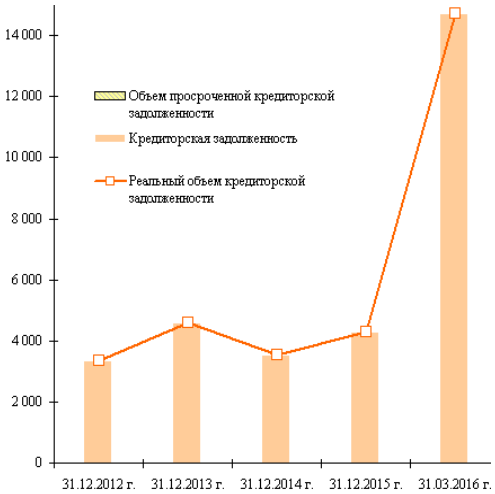
Таблица 39 **Изменения в балансе**

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
АКТИВ	31.12.2012 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
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	142 189,0	130 151,0	-12 038,0	-8,5%	-13,9%
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	481,0	202,0	-279,0	-58,0%	-0,2%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	**142 670,0**	**130 353,0**	**-12 317,0**	**-8,6%**	**-14,1%**
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	**296,0**	**172,0**	**-124,0**	**-41,9%**	**-0,1%**
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	2 977,0	1 628,0	-1 349,0	-45,3%	-0,9%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	11 795,0	38 725,0	26 930,0	228,3%	15,2%
Прочие оборотные активы	117,0	12,0	-105,0	-89,7%	-0,1%
Итого по разделу II	**15 185,0**	**40 537,0**	**25 352,0**	**167,0%**	**14,1%**
БАЛАНС	**157 855,0**	**170 890,0**	**13 035,0**	**8,3%**	**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%	-4,2%
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%	-2,2%
Резервный капитал	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**	**0,0%**
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-7 436,0	24 904,0	32 340,0	434,9%	19,3%
Итого по разделу III	**123 584,0**	**155 924,0**	**32 340,0**	**26,2%**	**13,0%**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	21,0	11,0	-10,0	-47,6%	-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	**21,0**	**11,0**	**-10,0**	**-47,6%**	**-0,0%**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	30 000,0	0,0	-30 000,0	-100,0%	-19,0%
Кредиторская задолженность	**3 354,0**	**14 726,0**	**11 372,0**	**339,1%**	**6,5%**
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	0,0	229,0	229,0	0,0%	0,1%
Прочие обязательства	895,0	0,0	-895,0	-100,0%	-0,6%
Итого по разделу V	**34 249,0**	**14 955,0**	**-19 294,0**	**-56,3%**	**-12,9%**
БАЛАНС	**157 854,0**	**170 890,0**	**13 036,0**	**8,3%**	**0,0%**

Дебиторские долги за анализируемый снизились на **1 399** тыс.руб., что является положительной тенденцией улучшения с оплатой услуг предприятия и прогрессировании стратегии и тактики продаж (рисунок 36, с.89).





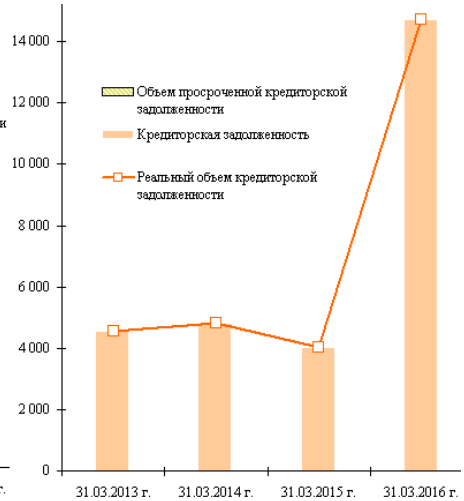


Рисунок 36. **Динамика дебиторской и кредиторской задолженности**

Предприятие на 31.03.2016 имеет пассивно сальдировано, кредиторская задолженность больше дебиторской на **13 098** тыс.руб.

Балансово-валютный динамизм предприятия отрицателен.

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс объединяет однородные статьи для аналитической наглядности активов и обязательств (таблица 40).

Таблица 40 **Агрегированный баланс**

Агрегированный баланс - Изменения				Изменения
АКТИВ	31.12.2012 г.	31.12.2015 г.	в абс.выражении	темп прироста
Внеоборотные активы	**142 670,0**	**132 793,0**	**-9 877,0**	**-6,9%**
Оборотные активы	**15 185,0**	**23 027,0**	**7 842,0**	**51,6%**
Запасы и затраты	296,0	248,0	-48,0	-16,2%
Краткосрочная дебиторская задолженность	2 977,0	754,0	-2 223,0	-74,7%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	11 795,0	22 009,0	10 214,0	86,6%
Прочие оборотные активы.	117,0	16,0	-101,0	-86,3%
Баланс	**157 855,0**	**155 820,0**	**-2 035,0**	**-1,3%**
ПАССИВ				
Собственный капитал	**123 584,0**	**151 520,0**	**27 936,0**	**22,6%**
Долгосрочные пассивы	**21,0**	**17,0**	**-4,0**	**-19,0%**
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	21,0	17,0	-4,0	-19,0%
Краткосрочные пассивы	**34 249,0**	**4 285,0**	**-29 964,0**	**-87,5%**
Займы и кредиты	30 000,0	0,0	-30 000,0	-100,0%
Кредиторская задолженность	3 354,0	4 285,0	931,0	27,8%
Прочие краткосрочные пассивы	895,0	0,0	-895,0	-100,0%
Баланс	**157 854,0**	**155 822,0**	**-2 032,0**	**-1,3%**
Агрегированный баланс - Изменения				Изменения
АКТИВ	31.03.2013 г.	31.03.2016 г.	в абс.выражении	темп прироста
Внеоборотные активы	**141 301,0**	**130 353,0**	**-10 948,0**	**-7,7%**
Оборотные активы	**21 863,0**	**40 537,0**	**18 674,0**	**85,4%**
Запасы и затраты	308,0	172,0	-136,0	-44,2%
Краткосрочная дебиторская задолженность	12 221,0	1 628,0	-10 593,0	-86,7%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	9 274,0	38 725,0	29 451,0	317,6%
Прочие оборотные активы.	60,0	12,0	-48,0	-80,0%
Баланс	**163 164,0**	**170 890,0**	**7 726,0**	**4,7%**
ПАССИВ				
Собственный капитал	**127 184,0**	**156 153,0**	**28 969,0**	**22,8%**
Долгосрочные пассивы	**23,0**	**11,0**	**-12,0**	**-52,2%**
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	23,0	11,0	-12,0	-52,2%
Краткосрочные пассивы	**35 955,0**	**14 726,0**	**-21 229,0**	**-59,0%**
Займы и кредиты	30 000,0	0,0	-30 000,0	-100,0%
Кредиторская задолженность	4 572,0	14 726,0	10 154,0	222,1%
Прочие краткосрочные пассивы	1 383,0	0,0	-1 383,0	-100,0%
Баланс	**163 162,0**	**170 890,0**	**7 728,0**	**4,7%**

Анализ финансовых результатов деятельности

Выручка от реализации на 31.03.2016 по сравнению с 31.03.2013 увеличилась на 19,6% (рисунок 3, с.27).

За анализируемый период объем продаж уменьшился с 30 194 тыс.руб. на 30.09.2011 до 29 864 тыс.руб. на 31.03.2016, не 1,1% (таблица 41).

Таблица 41 **Динамика отчета о прибылях и убытках**

Наименование показателя	31.12.2012 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	43 345,0	41 493,0	-1 852,0	-4,3%	-
Себестоимость продаж	(33 143,0)	(29 331,0)	-3 812,0	-11,5%	**5,8%**
Валовая прибыль (убыток)	**10 202,0**	**12 162,0**	**1 960,0**	**19,2%**	**5,8%**
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	(4 205,0)	(6 350,0)	2 145,0	51,0%	5,6%
Прибыль (убыток) от продаж	**5 997,0**	**5 812,0**	**-185,0**	**-3,1%**	**-0,2%**
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	83 868,0	1 882,0	-81 986,0	-97,8%	189,0%
Проценты к уплате	(84 668,0)	0,0	-84 668,0	-100,0%	-195,3%
Доходы от участия в других организациях	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы	321,0	0,0	-321,0	-100,0%	0,7%
Прочие расходы	(334,0)	(3 390,0)	3 056,0	915,0%	7,4%
Прибыль (убыток) до налогообложения	**5 184,0**	**4 304,0**	**-880,0**	**-17,0%**	**1,6%**
Изменение отложенных налоговых активов	327,0	44,0	-283,0	-86,5%	0,6%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(13,0)	0,0	13,0	100,0%	-0,0%
Текущий налог на прибыль	0,0	(163,0)	163,0	0,0%	0,4%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	**5 841,0**	**4 185,0**	**-1 656,0**	**-28,4%**	**3,4%**
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	5 841,0	4 185,0	-1 656,0	-28,4%	3,4%
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%

Наименование показателя	31.03.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	13 112,0	15 684,0	2 572,0	19,6%	-
Себестоимость продаж	(7 630,0)	(7 877,0)	247,0	3,2%	**8,0%**
Валовая прибыль (убыток)	**5 482,0**	**7 807,0**	**2 325,0**	**42,4%**	**8,0%**
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	(1 109,0)	(1 109,0)	0,0	0,0%	-1,4%
Прибыль (убыток) от продаж	**4 373,0**	**6 698,0**	**2 325,0**	**53,2%**	**-9,4%**
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	132,0	791,0	659,0	499,2%	-4,0%
Проценты к уплате	(488,0)	0,0	-488,0	-100,0%	-3,7%
Доходы от участия в других организациях	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие расходы	(9,0)	(2 207,0)	2 198,0	24 422,2%	14,0%
Прибыль (убыток) до налогообложения	**4 008,0**	**5 282,0**	**1 274,0**	**31,8%**	**-3,1%**
Изменение отложенных налоговых активов	(252,0)	13,0	265,0	105,2%	-2,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(2,0)	6,0	8,0	400,0%	-0,1%
Текущий налог на прибыль	(154,0)	(714,0)	560,0	363,6%	3,4%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	**3 600,0**	**4 587,0**	**987,0**	**27,4%**	**-1,8%**
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	3 600,0	4 587,0	987,0	27,4%	-1,8%
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 27%, и на 31.03.2016 г. дошла до **4 587** тыс.руб. (таблица 42).

Таблица 42 **Динамика финансово-хозяйственной деятельности**

Оценка показателей ФХД - Изменения			Изменения	
Наименование показателя	31.12.2012 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Объем продаж	43 345,0	41 493,0	-1 852,0	-4,3%
2. Прибыль от продаж	5 997,0	5 812,0	-185,0	-3,1%
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. EBITDA	5 997,0	5 812,0	-185,0	-3,1%
5. Чистая прибыль	5 841,0	4 185,0	-1 656,0	-28,4%
6. Рентабельность продаж, %	13,8%	14,0%	0,2%	1,2%
7. Чистые активы	123 585,0	151 335,0	27 750,0	22,5%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	35,07%	27,42%	-7,7%	-21,8%
9. Рентабельность чистых активов, %	4,85%	3,84%	-1,0%	-20,9%
10. Собственный капитал	123 584,0	151 520,0	27 936,0	22,6%
11. Рентабельность собственного капитала, %	4,73%	2,80%	-1,9%	-40,7%
12. Кредиты и займы	30 000,0	0,0	-30 000,0	-100,0%
13. Финансовый рычаг	0,3	0,0	-0,2	-89,8%
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%

Оценка показателей ФХД - Изменения			Изменения	
Наименование показателя	31.03.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Объем продаж	13 112,0	15 684,0	2 572,0	19,6%
2. Прибыль от продаж	4 373,0	6 698,0	2 325,0	53,2%
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. EBITDA	4 373,0	6 698,0	2 325,0	53,2%
5. Чистая прибыль	3 600,0	4 587,0	987,0	27,4%
6. Рентабельность продаж, %	33,4%	42,7%	9,4%	28,0%
7. Чистые активы	127 186,0	155 924,0	28 738,0	22,6%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	10,31%	10,06%	-0,3%	-2,4%
9. Рентабельность чистых активов, %	3,44%	4,30%	0,9%	24,9%
10. Собственный капитал	127 184,0	156 153,0	28 969,0	22,8%
11. Рентабельность собственного капитала, %	11,32%	12,11%	0,8%	6,9%
12. Кредиты и займы	30 000,0	0,0	-30 000,0	-100,0%
13. Финансовый рычаг	0,3	0,1	-0,2	-66,6%
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%

Успех в развитии достигается при рентабельности чистых активов выше средневзвешенной стоимости капитала. Тогда предприятие может выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

На 31.03.2016 рентабельность собственного капитала равна 12,1%, что больше показателя средневзвешенной стоимости капитала.

Доходо-расходная динамика положительна.

Показатели рентабельности

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

Повышение рентабельности собственного капитала с 11,3% до 12,1% вызвано увеличением чистой прибыли предприятия на 27,4% тыс.руб. (таблица 43, таблица 44).

Таблица 43 **Динамика рентабельности**

Показатели рентабельности - Изменения			Изменения	
Наименование показателя	31.12.2012 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %	12,0%	10,4%	-1,6%	-13,3%
Рентабельность продаж, %	13,8%	14,0%	0,2%	1,2%
Рентабельность собственного капитала, %	4,7%	2,8%	-1,9%	-40,7%
Рентабельность акционерного капитала, %	6,8%	4,9%	-1,9%	-28,4%
Рентабельность оборотных активов, %	38,5%	18,2%	-20,3%	-52,8%
Общая рентабельность производственных фондов, %	3,6%	3,2%	-0,4%	-11,0%
Рентабельность всех активов, %	3,7%	2,7%	-1,0%	-27,4%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	23,5%	29,3%	5,8%	24,5%
Рентабельность производства, %	30,8%	41,5%	10,7%	34,7%
Показатели рентабельности - Изменения			Изменения	
Наименование показателя	31.03.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %	30,6%	33,7%	3,1%	10,2%
Рентабельность продаж, %	33,4%	42,7%	9,4%	28,0%
Рентабельность собственного капитала, %	11,3%	12,1%	0,8%	6,9%
Рентабельность акционерного капитала, %	16,7%	21,3%	4,6%	27,4%
Рентабельность оборотных активов, %	65,9%	45,3%	-20,6%	-31,3%
Общая рентабельность производственных фондов, %	11,3%	16,2%	4,9%	43,0%
Рентабельность всех активов, %	8,8%	10,7%	1,9%	21,7%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	41,8%	49,8%	8,0%	19,1%
Рентабельность производства, %	71,8%	99,1%	27,3%	37,9%

На начало периода показатель общей рентабельности был 12,5%, а на конец периода стал 14,1%, изменение в 1,7%. Это положительный момент операционной деятельности. (таблица 44, рисунок 37).

Таблица 44 **Рентабельность**

Показатели рентабельности					
Наименование показателя		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Общая рентабельность, %		11,96%	31,41%	19,58%	10,37%
Рентабельность продаж, %		13,84%	32,63%	17,82%	14,01%
Рентабельность собственного капитала, %		4,73%	12,83%	4,79%	2,80%
Рентабельность акционерного капитала, %		6,79%	19,57%	7,96%	4,87%
Рентабельность оборотных активов, %		38,47%	329,63%	44,89%	18,17%
Общая рентабельность производственных фондов, %		3,64%	12,36%	6,27%	3,24%
Рентабельность всех активов, %		3,70%	11,73%	4,54%	2,69%
Рентабельность финансовых вложений, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности		23,54%	40,68%	28,78%	29,31%
Рентабельность производства, %		30,78%	68,59%	40,42%	41,46%

Показатели рентабельности					
Наименование показателя		31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Общая рентабельность, %		30,57%	25,35%	-9,33%	33,68%
Рентабельность продаж, %		33,35%	24,67%	-14,66%	42,71%
Рентабельность собственного капитала, %		11,32%	8,57%	-0,60%	12,11%
Рентабельность акционерного капитала, %		16,74%	13,39%	-1,00%	21,33%
Рентабельность оборотных активов, %		65,86%	128,18%	-5,51%	45,26%
Общая рентабельность производственных фондов, %		11,34%	9,01%	-2,12%	16,21%
Рентабельность всех активов, %		8,83%	7,86%	-0,57%	10,74%
Рентабельность финансовых вложений, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности		41,81%	33,70%	25,02%	49,78%
Рентабельность производства, %		71,85%	50,83%	33,37%	99,11%

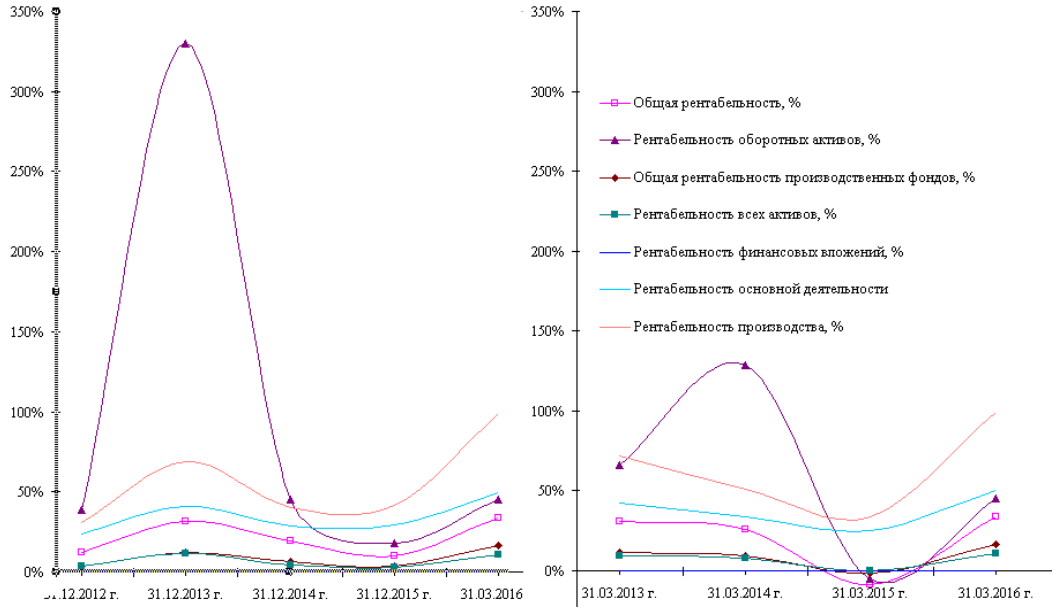


Рисунок 37. **Динамика рентабельностных показателей**

Тенденции рентабельности положительны.

Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость предприятия по троичному комплексу была и есть абсолютной (таблица 45).

Таблица 45 **Анализ показателей финансовой устойчивости**

лиз финансовой устойчивости по абсолютным показателям					
показатели					
		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
1. Источники собственных средств		123584,0	138809,0	147153,0	151520,0
2. Внеоборотные активы		142670,0	138323,0	135472,0	132793,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат		-19086,0	486,0	11681,0	18727,0
4. Долгосрочные кредиты и займы		21,0	18,0	17,0	17,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств		-19065,0	504,0	11698,0	18744,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства		30000,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств		10935,0	504,0	11698,0	18744,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса		296,0	290,0	266,0	248,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств		-19382,0	196,0	11415,0	18479,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников		-19361,0	214,0	11432,0	18496,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат		10639,0	214,0	11432,0	18496,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации		0	1	1	1
12.2.		0	1	1	1
12.3.		1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия					
		Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

лиз финансовой устойчивости по абсолютным показателям					
показатели					
		31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
1. Источники собственных средств		127184,0	141688,0	146938,0	156153,0
2. Внеоборотные активы		141301,0	137553,0	135288,0	130353,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат		-14117,0	4135,0	11650,0	25800,0
4. Долгосрочные кредиты и займы		23,0	17,0	17,0	11,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств		-14094,0	4152,0	11667,0	25811,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства		30000,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств		15906,0	4152,0	11667,0	25811,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса		308,0	275,0	262,0	172,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств		-14425,0	3860,0	11388,0	25628,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников		-14402,0	3877,0	11405,0	25639,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат		15598,0	3877,0	11405,0	25639,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации		0	1	1	1
12.2.		0	1	1	1
12.3.		1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия					
		Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

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 фиксированной 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 (31.12.2012.-31.03.2016) 0,34 и 2,63, выше нормы в 0,2 (рисунок 38).

Таблица 46 **Анализ балансовой ликвидности по относительным показателям**

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения			Изменения	
Наименование коэффициента				
	31.12.2012 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,34	5,14	4,79	1591,4%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	[illegible]	5,31	4,88	1131,6%
Коэффициент текущей ликвидности	[illegible]	5,37	4,93	1112,0%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	[illegible]	0,81	2,07	164,8%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		[illegible]		

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения			Изменения	
Наименование коэффициента				
	31.03.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,26	2,63	2,37	919,5%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,60	2,74	2,14	358,4%
Коэффициент текущей ликвидности	0,57	2,75	2,14	352,7%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	[illegible]	0,84	1,28	186,8%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		1,84		

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям					
Наименование коэффициента		Значение коэффициента			
		31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности		0,26	1,61	3,30	2,63
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности		0,60	1,80	3,83	2,74
Коэффициент текущей ликвидности		0,61	1,86	3,90	2,75
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования		-0,64	0,46	0,74	0,64
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности			2,18	2,97	0,80

На начало анализируемого периода - на 31.12.2012 г. текликвидность была 0,44. На 31.03.2016 г. прибавилась до 1,66, ниже норматива 2,0. Предприятие обеспечено собственными средствами для функционирования (рисунок 38, с.94).

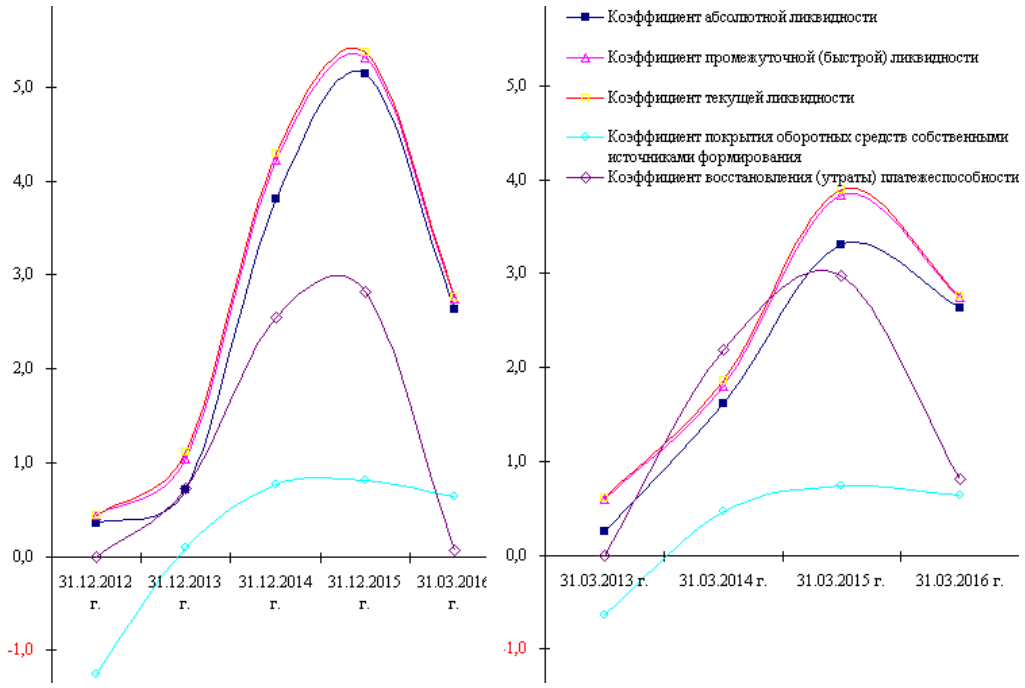


Рисунок 38. **Динамика и прогноз показателей ликвидности**

Деловой анализ активности

Деловая активность характеризуются:

- эффективностью использования средств,

- скоростью превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства,

- срок погашения кредиторской задолженности.

Показатели деловой активности (таблица 47, 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 48).

Таблица 47 **Анализ дневной деловой активности в днях**

Показатели деловой активности (в днях)					
Наименование показателя		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Отдача активов, **дней**		1311,06	995,40	1219,54	1329,78
Отдача основных средств (фондоотдача), **дней**		1180,94	926,12	1133,75	1162,31
Оборачиваемость оборотных активов, **дней**		126,12	67,04	84,38	166,03
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, **дней**		3,22	3,23	3,10	3,04
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, **дней**		126,12	67,04	84,38	166,03
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, **дней**		24,73	14,83	12,31	9,60
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, **дней**		27,86	26,29	33,79	33,98
Отдача собственного капитала, **дней**		1026,42	866,91	1185,61	1295,67
Расчет чистого цикла					
Оборачиваемость материальных запасов, **дней**		2,46	1,92	2,21	2,15
Оборачиваемость дебиторской задолженности, **дней**		24,73	9,99	12,09	6,54
Оборачиваемость прочих оборотных активов, **дней**		0,97	0,11	0,16	0,14
Затратный цикл, дней		**28,16**	**12,01**	**14,45**	**8,83**
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней		27,86	30,41	29,42	37,18
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней		7,43	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней		**35,29**	**30,41**	**29,42**	**37,18**
Чистый цикл, дней		**-7,13**	**-18,40**	**-14,97**	**-28,35**

Показатели деловой активности (в днях)					
Наименование показателя		31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Отдача активов, **дней**		1119,95	1139,07	1744,85	923,50
Отдача основных средств (фондоотдача), **дней**		968,31	1024,14	1595,34	759,74
Оборачиваемость оборотных активов, **дней**		150,07	113,45	144,71	161,33
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, **дней**		3,63	3,05	4,10	1,97
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, **дней**		150,07	113,45	144,71	161,33
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, **дней**		83,88	48,25	17,80	10,81
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, **дней**		31,38	34,59	51,94	53,80
Отдача собственного капитала, **дней**		872,98	988,90	1692,71	869,62
Расчет чистого цикла					
Оборачиваемость материальных запасов, **дней**		2,11	2,02	3,07	0,99
Оборачиваемость дебиторской задолженности, **дней**		83,88	6,60	25,08	9,34
Оборачиваемость прочих оборотных активов, **дней**		0,41	0,09	0,18	0,07
Затратный цикл, дней		**86,41**	**8,71**	**28,33**	**10,40**
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней		31,38	35,55	47,20	84,50
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней		9,49	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней		**40,87**	**35,55**	**47,20**	**84,50**
Чистый цикл, дней		**45,54**	**-26,84**	**-18,87**	**-74,10**

Снижение периодов оборачиваемости говорит о положительной тенденции (таблица 48).

Таблица 48 **Анализ оборотной деловой активности**

Показатели деловой активности (в оборотах за период)					
Наименование показателя		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Отдача активов, **об.**		0,27	0,36	0,30	0,27
Отдача основных средств (фондоотдача), **об.**		0,30	0,39	0,32	0,31
Оборачиваемость оборотных активов, **об.**		2,85	5,37	4,27	2,17
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, **об.**		111,97	111,43	116,23	118,27
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, **об.**		2,85	5,37	4,27	2,17
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, **об.**		14,56	24,27	29,24	37,52
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, **об.**		12,92	13,70	10,65	10,59
Отдача собственного капитала, **об.**		0,35	0,42	0,30	0,28
Показатели деловой активности (в оборотах за период)					
Наименование показателя		31.03.2013 г.	31.03.2014 г.	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Отдача активов, **об.**		0,08	0,08	0,05	0,10
Отдача основных средств (фондоотдача), **об.**		0,09	0,09	0,06	0,12
Оборачиваемость оборотных активов, **об.**		0,60	0,79	0,62	0,56
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, **об.**		24,77	29,50	21,96	45,80
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, **об.**		0,60	0,79	0,62	0,56
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, **об.**		1,07	1,87	5,06	8,33
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, **об.**		2,87	2,60	1,73	1,67
Отдача собственного капитала, **об.**		0,10	0,09	0,05	0,10

Более положительно снижение периода оборачиваемости при увеличении выручки (рисунок 39).

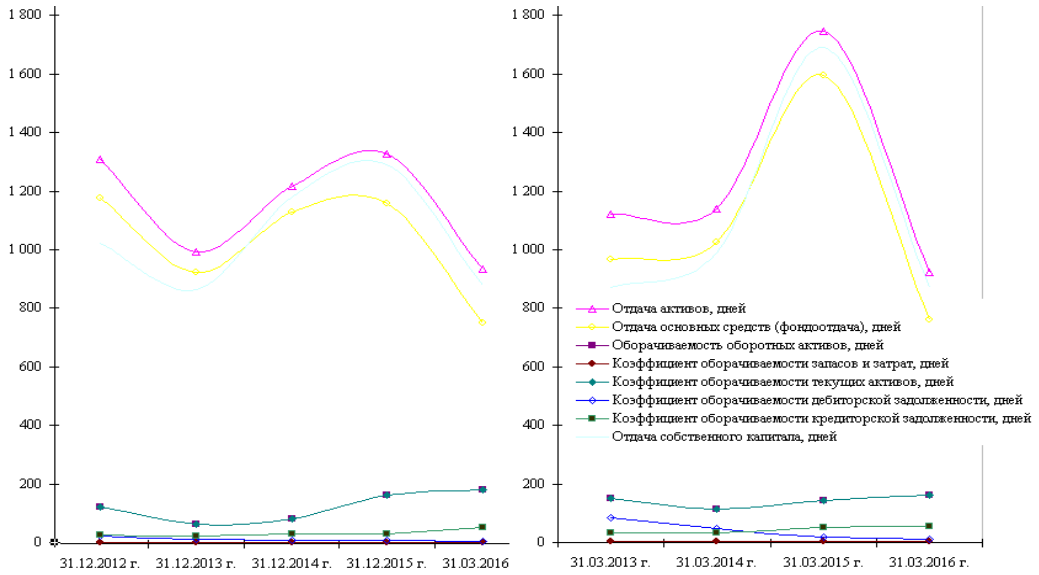


Рисунок 39. **Деловая активность в днях**

РЕЗЮМЕ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Резюмируя, следует отметить, что за анализируемый период с 31.12.2012 г. по 31.03.2016 г. ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа в целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.

2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.

3. Рассматривая динамику доходов и расходов можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.

6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,67, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. На начало анализируемого периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства, а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -7,13 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 66,97 дн. и составила -74,10 дн. что говорит об увеличении кредитов поставщиков и покупателей, позволяющих покрыть потребность в финансировании производственного процесса и том, что предприятие может использовать образующийся излишек на иные цели, например, на финансирование постоянных активов. Однако, продолжительность чистого цикла велика, и можно говорить о возникновении риска сбоев в погашении кредиторской задолженности и выполнения обязательств по предоставленным авансам покупателей.

9. Золотое правило экономики организацией не выполняется.

10. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 123 585 тыс.руб. возросла на 32 339 тыс.руб. (темп прироста составил 26,2%), и на 31.03.2016 г. их величина составила 155 924 тыс.руб.

11. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе анализа вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как низкую.

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 51

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	61 185 724 руб. на 31.03.2016 года [2.12] (приложение 1, с.80)
13	Дата проведения оценки объекта оценки (дата оценки)	01 апреля 2016 года
14	Курс используемой в отчете валюты ЦБ РФ на дату оценки 01 апреля 2016 года	1 доллар США =67,8552 руб.

ОПИСАНАНИЕ 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 01 апреля 2016 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 52, 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 52, с.99).

Таблица 52

Характеристика оцениваемого здания инв.№10110001

Наименование	Значение
Тип улицы расположения объекта	полуотдаленная улица
Расстояние до метро (с округлением до 100 м)	800 м
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, %	15
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	В+
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

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

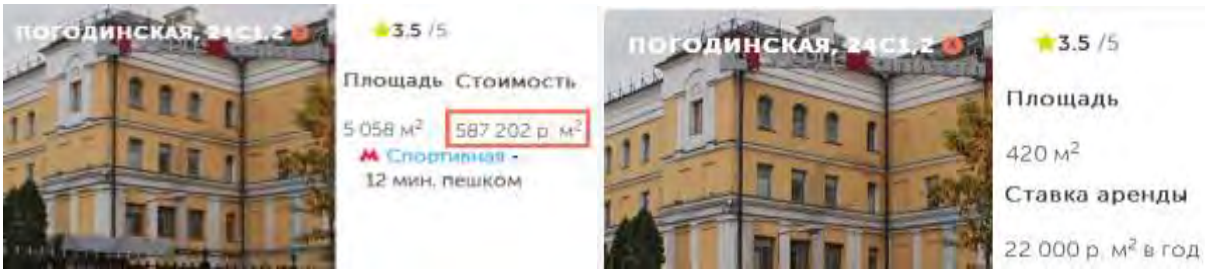
б) сентябрь 2014 http://fortexgroup.ru/prodazha-ofisa/bolshoy-savvinskiy-pereulok/

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

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

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

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



е) апрель **2016, http://of.ru/office/prodaja/street/pogodinskaya-ulitca**
http://of.ru/office/arenda/search/Погодинская,%2024c1,2

Рисунок 42. **Предложения помещений в здании объекта оценки**

Цена предложения к продаже увеличилась с 488 000 руб./кв.м до 587 202 руб./кв.м. В аренду помещения предлагаются за 22 000-23 000 руб./кв.м год без эксплуатационных и коммунальных расходов и НДС. 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

Для сравнительного анализа выбрано 11 предложений отдельно стоящих зданий в районе объекта оценки (рисунок 44, с.113). Максимальная цена аналитической выборки без НДС (рисунок 43, с.104) составляет 643 964руб.,/кв.м, минимальная 216 854 руб./кв.м, средняя 393 787 руб./кв.м.

Для сравнительного расчета выбрано 4 особняка офисного назначения (таблица 53, с.105). Максимальная цена выборки без НДС (рисунок 43, с.104) составляет 430 241 руб.,/кв.м, минимальная 216 854 руб./кв.м, средняя 323 998 руб./кв.м.

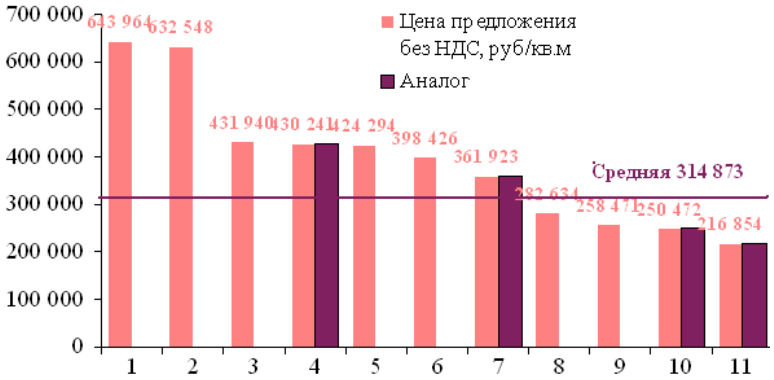


Рисунок 43. **Цена предложения аналитической выборки**

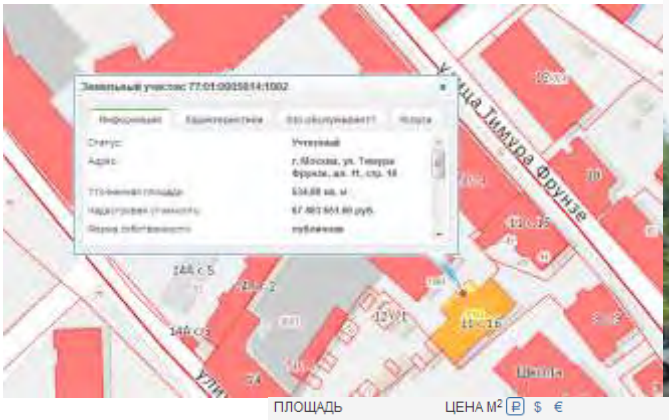
Таблица 53 **Предложения административных зданий**

№п/п	Адрес	Характеристика (приложение 2, рисунок 44, с.113)	Общая площадь, кв.м	Общая площадь подвальных помещений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	Кадастровая стоимость земли, руб./кв.м [26]	Форма собственности на земельный участок	Коэффициент парковки подземной автостоянки	Физический износ	Цена предложения без НДС, руб./кв.м	Источник данных
1	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 44, с.113, №4)	2 208	300	710	77:01:0001062:1004	137 257	публичная	1/700	10%	430 241	МИЭЛЬ-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Агентство недвижимости Софья Андреева+7 (910) 444-42-99, http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5558
2	М.Кропоткинская, 10 в.п., пер.Староконюшенный, вл.6, д.8/17	класс А,. 3-х этажное здание с подземным паркингом (приложение 2, рисунок 44, с.113, №7)	1 522	280	457	77:01:0001049:1002	136 840	публичная	1/170	10%	361 923	+ 7 499 241-9768; +7 985 999-4086 www.bizestate.ru bizestate Consulting & Real Estate . https://bizestate.ru/download/starok8.pdf
3	М.Парк Культуры, 10 м.п., Комсомольский проспект, д.7	класс В-, офисный особняк, , построен до 1917г., парковка стихийная (приложение 2, рисунок 44, с.113, №10)	1 588	270	486	77:01:0005016:6	117 258	публичная	0/1 588	15%	250 472	+7 (495) 730-6890, astera http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/id11168485/, ЦИАН http://www.cian.ru/sale/commercial/9849899/
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 44, с.113, №11)	2 464	210	600	77:01:0005009:46	107 333	публичная	0/2 464	15%	216 854	+7 (495) 730-6890 http://blackwood.ru/catalog/commercial/22488-m-kievskaya-10-min-peshkom
		Средняя	**1 946**	**265**	**563**		**124 672**	**публичная**			**314 873**	
О/оц.	**Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.1, класс В+**	**таблица 52, с.99**	**4 456,9**	**230**	**3 913**	**77:01:0005006:12**	**82 146**			**15%**		**таблица 52, с.99**
О/оц.	**Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2, класс В**	**таблица 71, с.141**	**601**	**127,7**	**170**	**77:01:0005006:11**	**81 428**			**14%**		**таблица 71, с.141**

Предложения к продаже

643 964 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 помещения: 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



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² ₽ $ €	ЦЕНА ВСЕГО ₽ $ €
987 м²	₽ 759 878	₽ 750 000 000

Продается офисный особняк в стиле Loft в центре Москвы. Адрес: Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 16. Ближайшая станция метро – Парк Культуры.

Общая площадь – 987 кв. м.

Современное функциональное здание со всеми коммуникациями. Смешанная планировка этажей, отдельная зона для руководства, с/у на каждом этаже. Две входные группы с системой контроля доступа. Видеонаблюдение. Электричество мощностью 120 кВт.

В мае 2015 г. в особняке выполнен ремонт.

Охраняемая парковка.

Собственник.

Цена указана с НДС. Вознаграждение брокерам.

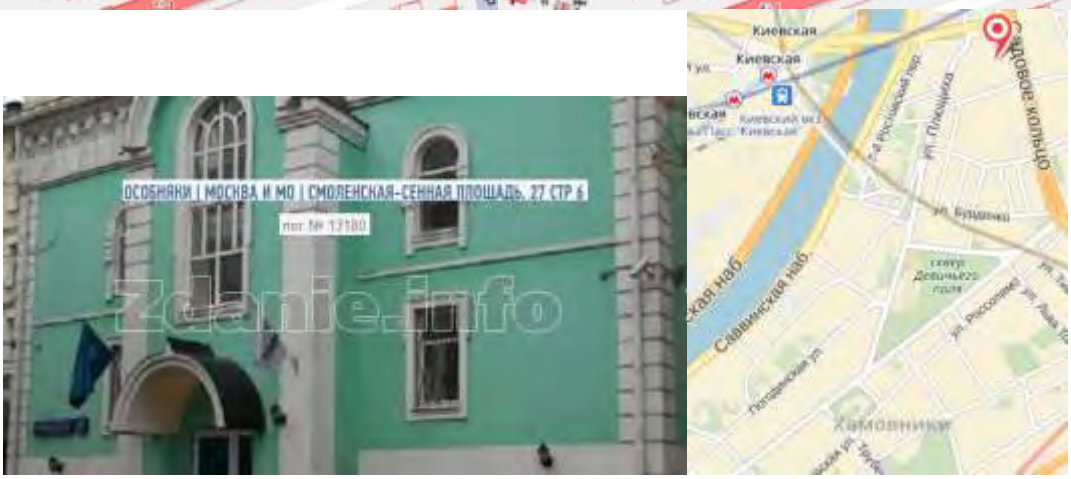
№1, Zdanie.info http://zdanie.info/2385/2470/object/9800

632 548 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. 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 оплачивается отдельно. Парковка на 10 мест включена в стоимость. Возможна аренда по этажам от 250 м2. При делении ставка составит 39000 руб./м2/год.

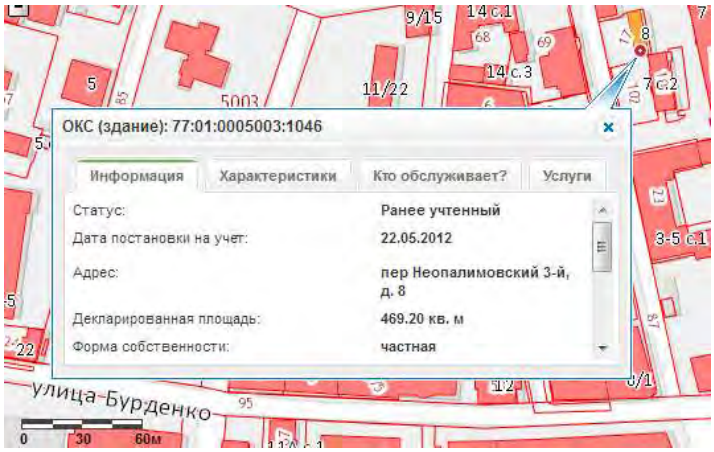
141 786 руб./кв.м **Земельный участок: 77:01:0005002:61**, г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, вл. 27, стр. 6,Декларированная площадь: 650.00 кв. мКадастровая стоимость: 92 160 672.50 руб.

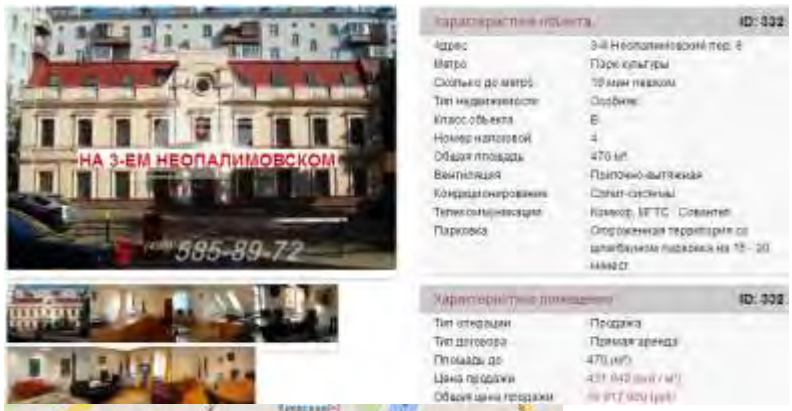


№2. Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ **http://zdanie.info/2385/2470/object/13180**

431 940 руб./ кв.м без НДС ID: 332, 3-й Неопалимовский пер.8, Метро Парк культуры,10 м.п. Класс В Общая площадь 470 м² Парковка Огороженная территория со шлагбаумом парковка на 15-20 м/мест. Характеристики помещения Цена продажи 431 940 руб./м² Общая цена продажи 16 917 600 руб.

129 348 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005003:17 пер 3-й Неопалимовский, вл.8 Декларированная площадь: 553.00 кв.м Кадастровая стоимость: 71 529 720,50 руб. Форма собственности: публичная

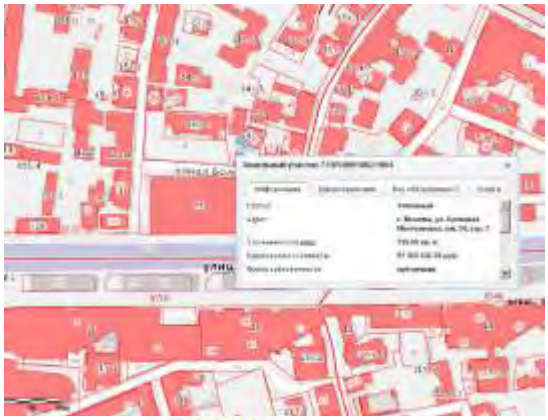




№3, **http://www.a7-invest.ru/board/ads/park-kulturi.htm**

430 241 руб./кв.м без НДС особняк площадью 2208 кв.м не более 10 минут пешком от М.Смоленская, Арбатская, Большая Молчановка, дом 34. Четыре уровня - подвал, два этажа и мансарда. Высота потолка в подвале - 3,2 м; на 1 и 2 этажах - 3 м, мансарда - 2,8 м. В подвале имеется сауна и бассейн. Особняк после реконструкции 2000 года с заменой перекрытий и коммуникаций. Стандартный офисный ремонт, кабинетная планировка. Престижное место, под банк, представительство, офис и т.д. Вторая линия домов, огороженная территория. Земля в аренде на 49 лет. На территории гараж на 3-4 машины и парковка перед зданием на 20 машин. МИЭЛЬ-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Агентство недвижимости Софья Андреева+7 (910) 444-42-99

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



Особняк

Местоположение

Москва, ЦАО, район «Арбат»
Ул. Большая Молчановка, д. 34
До 10 минут пешком от станций метро «Арбатская», «Смоленская»

Описание объекта

Особняк на огороженной территории
Капитальный ремонт с заменой перекрытий и коммуникаций
Вторая линия домов произведен в 2000 году
Общая площадь: 2208 кв.м.
Четыре уровня: подвал, 2 этажа и мансарда
В подвале есть сауна и бассейн

Технические характеристики

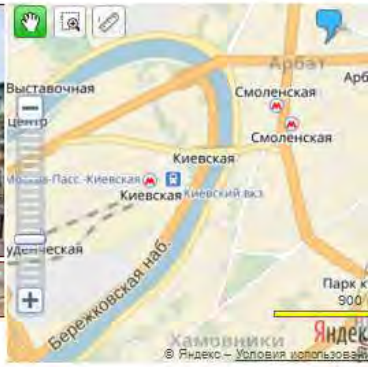
- Кондиционирование
- 24 линии МГТС
- Лифт OTIS
- Огороженная территория
- На территории гараж на 3 машины
- Парковка на прилегающей территории
- Высота потолка в подвале - 3,2 м; 1, 2 этажи - 3м; Мансарда - 2,8 м

Коммерческие условия

- Цена $ 14 000 000

Андреева Софья
Консультант

ID № 5558



Контактная информация

(495) 775-75-55 доб. 7557
+7 (910) 444-4299

№4, **http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5558**

424 294 руб./кв.м без НДС 500 667 руб/кВ.м, М.Смоленская, 7 мин. пешком ID b5672 Площадь:1498 кв.м. Большой Левшинский переулок Отдельно стоящее здание Кондиционирование и вентиляция:Центральное кондиционирование и вентиляция Наземная парковка охраняемая у здания

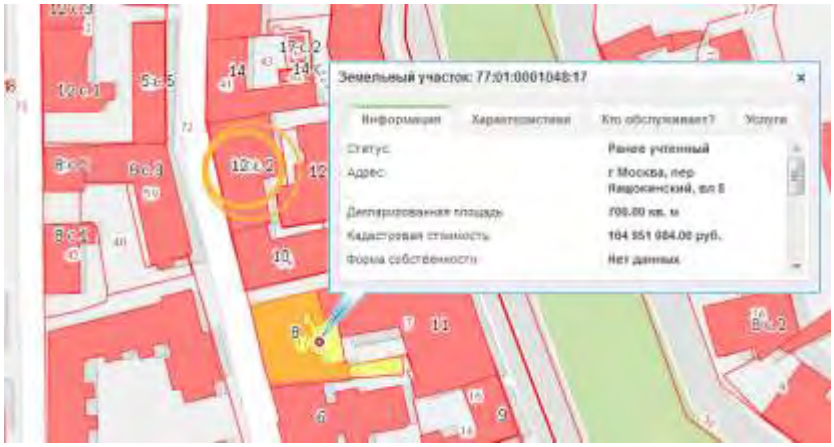
Цена ↓

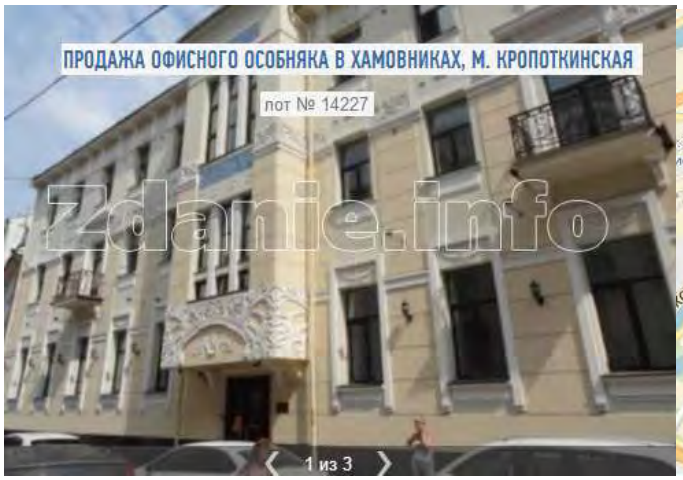
500 667 ₽ за кв.м

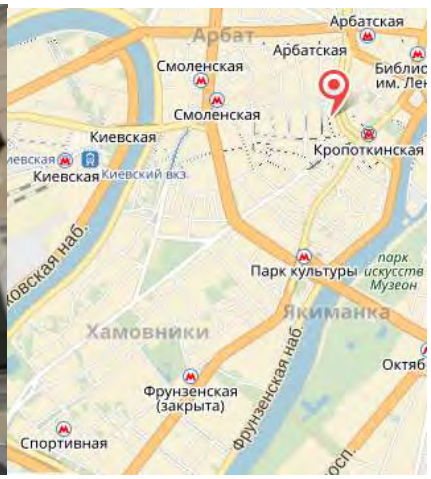
№5, **http://blackwood.ru/catalog/commercial/b5672-m-smolenskaya-7-min-peshkom**

398 426 руб./кв.м без НДС, особняк в Хамовниках. Нащокинский пер., д.12, стр.2. В пешей доступности от М.Кропоткинская. 4-х этажное здание (+ подвал и мансарда), 1911 года постройки, после реконструкции. Общая площадь - 2033,3 кв.м. Площади этажей: 1 этаж 340 кв.м, 2 этаж 355,5 кв.м, 3 этаж 370,4 кв.м, 4 этаж 378,2 кв.м, мансарда 378,1 кв.м, подвал 103,6 кв.м. Здание и земельный участок (510 кв.м) находятся в собственности Наземная парковка на 6 м/м 1911 год постройки Этаж 1-5 из 5

149 930 руб./кв.м По аналогии Земельный участок: 77:01:0001048:17, г.Москва, пер.Нащокинский, вл.8, Декларированная площадь:700 кв.м, Кадастровая стоимость: 104 951 084 руб., Форма собственности Нет данных







ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² ₽ $ €	ЦЕНА ВСЕГО ₽ $ €
2 033 м²	₽ 398 426	₽ 810 000 000

Продается особняк в Хамовниках. Адрес: Нащокинский пер., д.12, стр.2. В пешей доступности от м.Кропоткинская.

4-х этажное здание (+ подвал и мансарда), 1911 года постройки, после реконструкции. Общая площадь - 2033,3 кв.м.

Планировка этажей – кабинетная.

Площади этажей: 1 этаж – 340 кв.м, 2 этаж – 355,5 кв.м, 3 этаж – 370,4 кв.м, 4 этаж – 378,2 кв.м, мансарда – 378,1 кв.м, подвал – 103,6 кв.м.

Здание и земельный участок (510 кв.м) находятся в собственности.

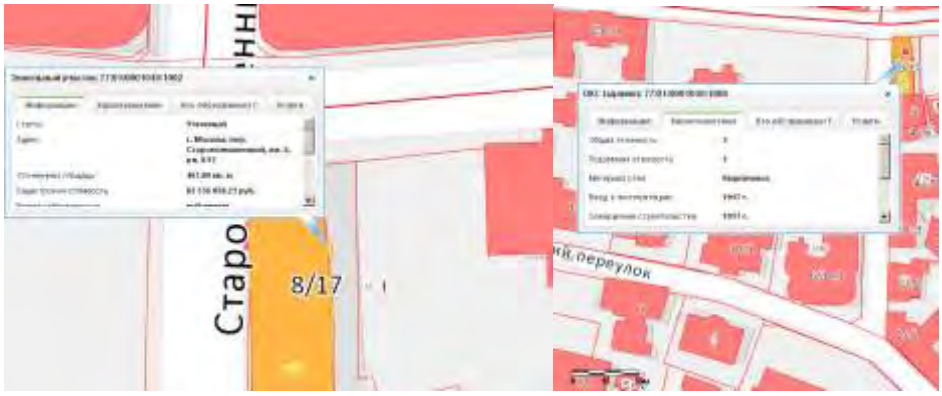
Коммуникации центральные – водопровод, канализация, электроэнергия (85,5 кВт установленная мощность), тепло.

Текущие договоры аренды – краткосрочные. Сдано в аренду 90% площадей.

№6. Zdanie.info **http://zdanie.info/2385/2470/object/14227**

361 923 руб./кв.м без НДС 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. 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. bizestate Consulting & Real Estate 119002, Россия, Москва, Большой Николопесковский пер., 13, с.1, офис 17 тел.: + 7 499 241-9768; +7 985 999-4086 www.bizestate.ru

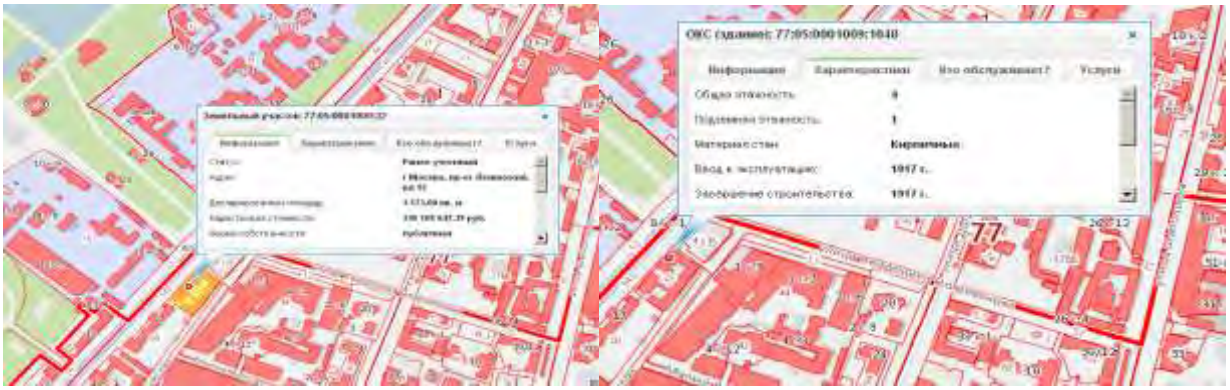
136 840 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0001049:1002, г. Москва, пер. Староконюшенный, вл. 6, вл. 8/17, Декларированная площадь: 457.00 кв. м, Кадастровая стоимость: 62 536 058 руб., Публичная форма собственности

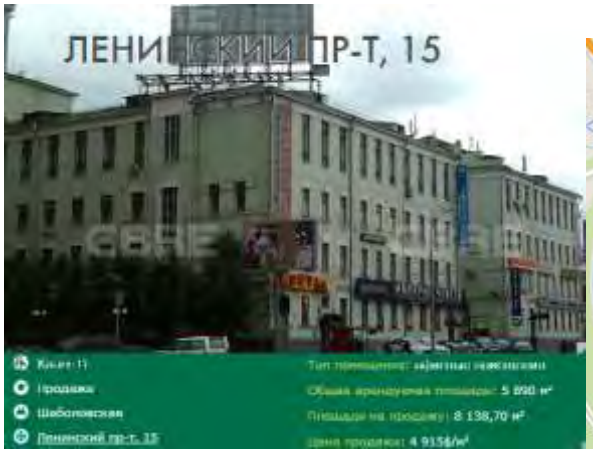


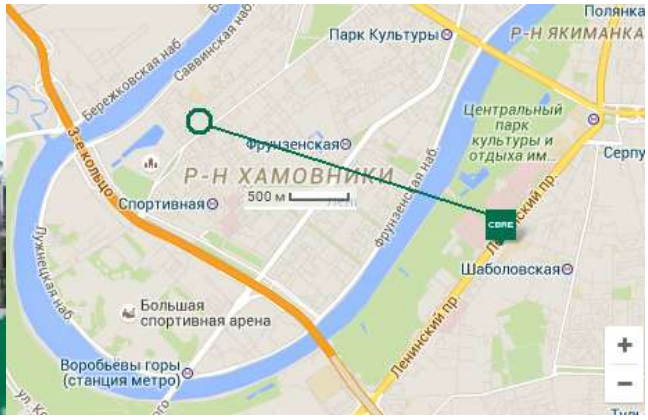
bizestate Consulting & Real Estate **№7** . **https://bizestate.ru/download/starok8.pdf**

282 634 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$/м2Расположение 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. мКадастровая стоимость: 349 108 647 руб.



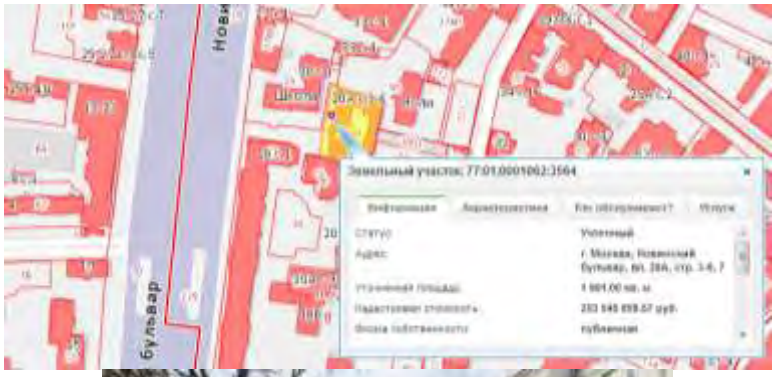




№8, CBRE https://cbre.rentnow.ru/estate/office/leninsky_pr_t_15_17335/

258 471 руб./кв.м без НДС 2-х этажный особняк с мансардой и подвалом в шаговой доступности от М.Смоленская. Новинский б-р, д.20А, стр.3-6. Общая площадь объекта 2 302,2 кв.м из них: строение 3-6, 2 217,1 кв.м. строение 7 85,1 кв.м. Коммуникации: сплит-системы в офисных помещениях, системы отопления и холодного водоснабжения. Электрическая мощность 125 кВт. Парковка: 20 машиномест на огороженной территории. Земельный участок 0,1940 га в аренде на 49 лет с 22.05.2013.

132 748 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0001062:3564, Новинский бульвар, вл.20А, стр. 3-6, 7 Уточненная площадь: 1 901.00 кв. м Кадастровая стоимость: 253 548 859.57 руб. Форма собственности: публичная



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² ₽ $ €	ЦЕНА ВСЕГО ₽ $ €
2 302 м²	₽ 258 471	₽ 595 000 000

Предлагается на продажу 2-х этажный особняк с мансардой и подвалом в шаговой доступности от метро Смоленская. Адрес: Новинский б-р, д.20А, стр.3-6.

Общая площадь объекта – 2 302,2 кв.м из них:

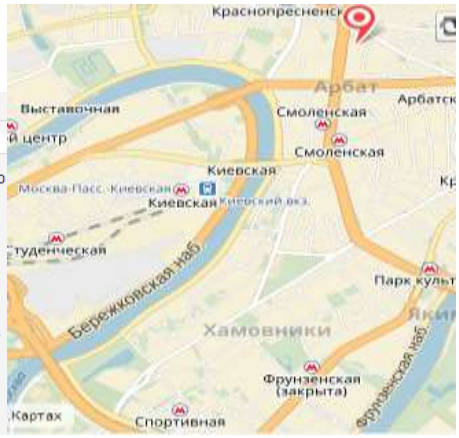
- строение 3-6 - 2 217,1 кв.м.

- строение 7 – 85,1 кв.м.

Коммуникации: сплит-системы в офисных помещениях, системы отопления и холодного водоснабжения. Электрическая мощность – 125 кВт.

Парковка: 20 машиномест на огороженной территории.

Земельный участок 0,1940 га в аренде на 49 лет с 22.05.2013.



№9. Zdanie.info http://zdanie.info/2385/2470/object/14991

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

№10, astera http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/id11168485/, ЦИАН http://www.cian.ru/sale/commercial/9849899/

216 854 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

№11, BLACKWOOD **http://blackwood.ru/catalog/commercial/22488-m-kievskaya-10-min-peshkom**

Рисунок 44. **Объекты предложения к продаже**

Ценовая ситуация рынка аренды в сегменте объекта оценки

Из 8 похожих позиционирующихся предложений (рисунок 45, с.118) подобрано 4 расчетных объекта с минимизацией корректировки. Средняя цена предложения в аренду без НДС без среднерыночных эксплуатационных и коммунальных расходов без НДС в 4 500 руб./кв.м год из аналитики (таблица 27, с.47) составляет 42 808 руб./кв.м год.

Таблица 54

Характеристики объектов сравнения в аренду

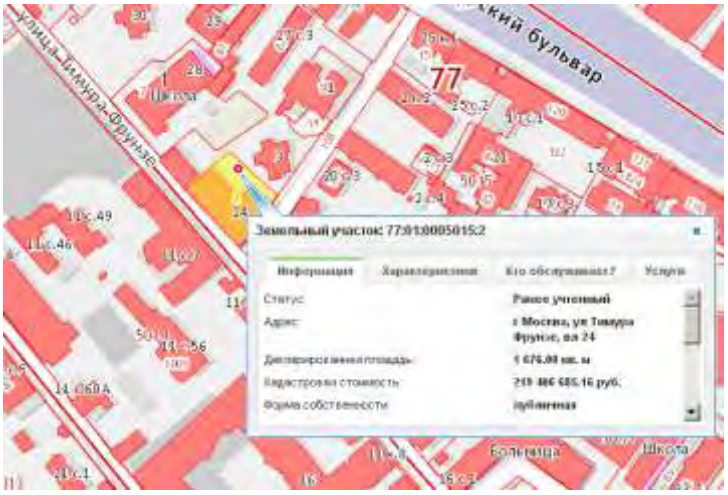
№ п/п	Адрес	Характеристика (рисунок 45, с.118)	Площадь в аренду, кв.м	№ кадастрового квартала	Физический износ	Удельная кадастровая стоимость земельного участка	Цена предложения без коммунально-эксплуатационных расходов, руб./кв.м год без НДС	Источник данных
1	М.Парк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул., 24	класс А, БЦ Ринко Плаза	931	77:01:0005015:2	6%	130 911	48 856	http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330, Ваганова Алла Вячеславовна, Старший консультант+7 (495) 775-7555, доб. 7446+7

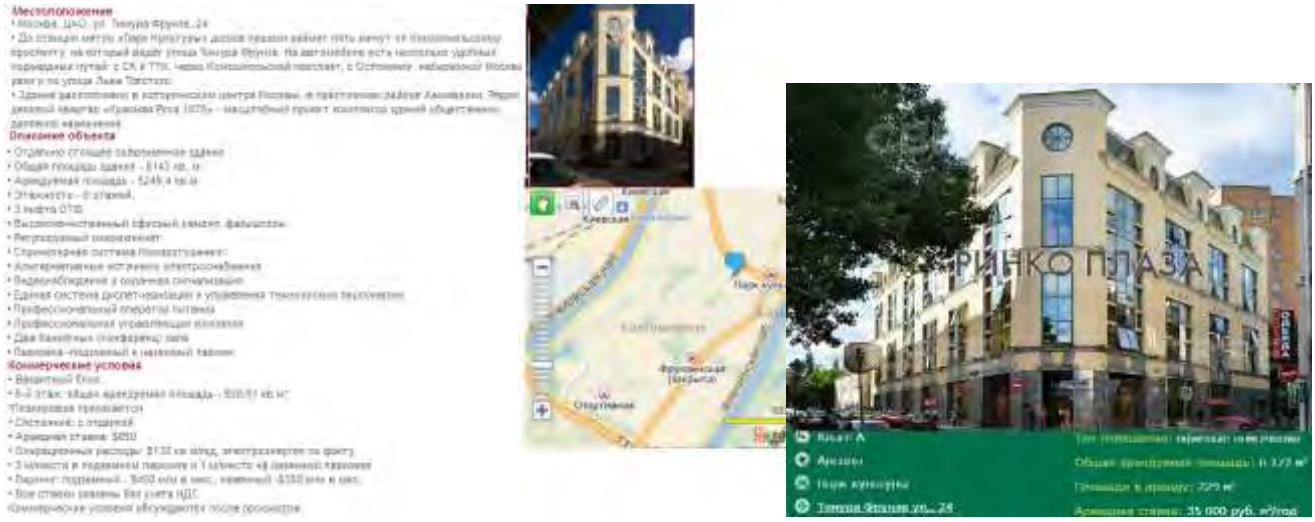
№ п/п	Адрес	Характеристика (рисунок 45, с.118)	Площадь в аренду, кв.м	№ кадастрового квартала	Физический износ	Удельная кадастровая стоимость земельного участка	Цена предложения без коммунально-эксплуатационных расходов, руб./кв.м год без НДС	Источник данных
								(916) 169-1860
2	М.Паврк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул.,11, стр.1	класс А	1 135	77:01:0005014:1001	6%	59 893	45 000	CBRE https://cbre.rentnow.ru/estate/office/krasnaya_roza_demidov_17080/
3	М.Спортивная, Саввинская набережная, д.15, 20 м.п.	класс А, БЦ Японский дом	1 000	77:01:0005006:21	6%	75 210	42 377	ASTERA 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	77:01:0005013:42	6%	99 557	35 000	Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/11891, Евгений Александрович Бакрин +7 (903) 968-91-81 http://www.martstore.ru
		Средняя	**1 242**			**91 393**	**42 808**	

Предложения в аренду

48 856 руб./ кв.м год без НДС без эксплуатационных и коммунальных расходов Бизнес центр Ринки Плаза в Хамовники Ваганова Алла Вячеславовна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7446 +7 (916) 169-1860, ул. Тимура Фрунзе, 24, м.Парк Культуры5 м.п.Общая площадь здания - 8143 кв. мАрендуемая площадь - 5249,4 кв.мЭтажность - 6 этажейВысококачественный офисный ремонт Вакантный блок: 6-й этаж: общая арендуемая площадь - 930,81 кв.м 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

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

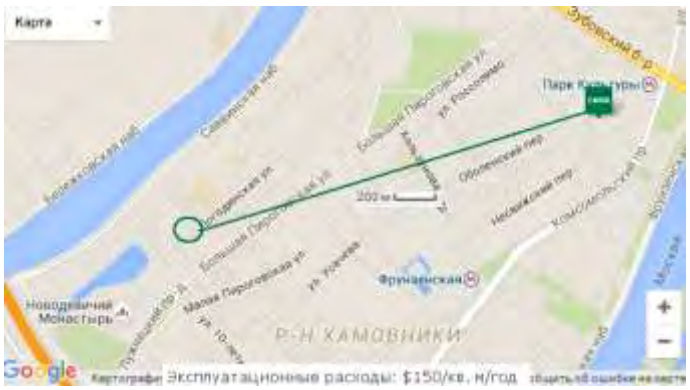




№1, **http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330, CBRE https://cbre.rentnow.ru/estate/office/rinco_plaza_15361/**

45 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов, Класс А М.Парк культуры Тимура Фрунзе ул.,11, стр.1 Расположение в престижном деловом районе Площади в аренду: от 1 135 до 12 524 м2 7 этажей, общая площадь 31 850 кв. м Общая арендуемая площадь 15 896 кв. м Парковка Подземная парковка на 292 машино-место Коммерческие условия Арендная ставка: 45 000 руб. м2/год Эксплуатационные расходы: 7 000 руб./кв. м/год Если не указано иное, все цены и ставки указаны без учета НДС Помещения готовы для выполнения внутренней отделки

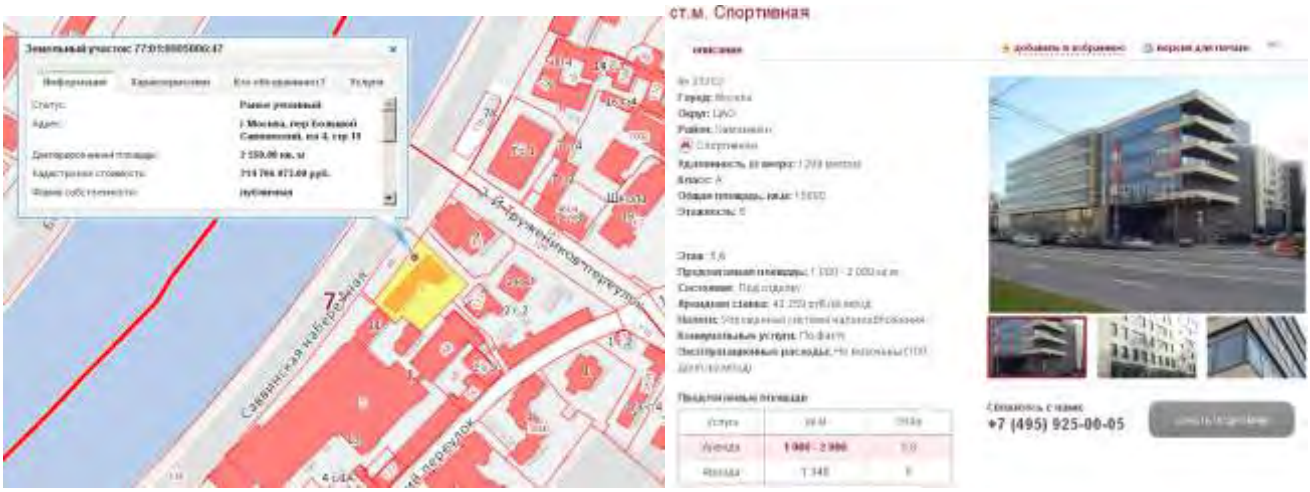
59 893 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005014:1001, Тимура Фрунзе, вл. 11, корп.4, стр.7ФЛ1-2, корп. 2, стр. 7, 13, 17, фл. 8, стр. 19, Уточненная площадь: 55 901 кв. м Кадастровая стоимость: 3 348 070 000 руб .Собственность публично-правовых образований



№2, **CBRE https://cbre.rentnow.ru/estate/office/krasnaya_roza_demidov_17080/**

43 259 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 Упрощенная система налогообложения Коммунальные услуги: По факту Эксплуатационные расходы: Не включены (100 долл./кв.м/год)

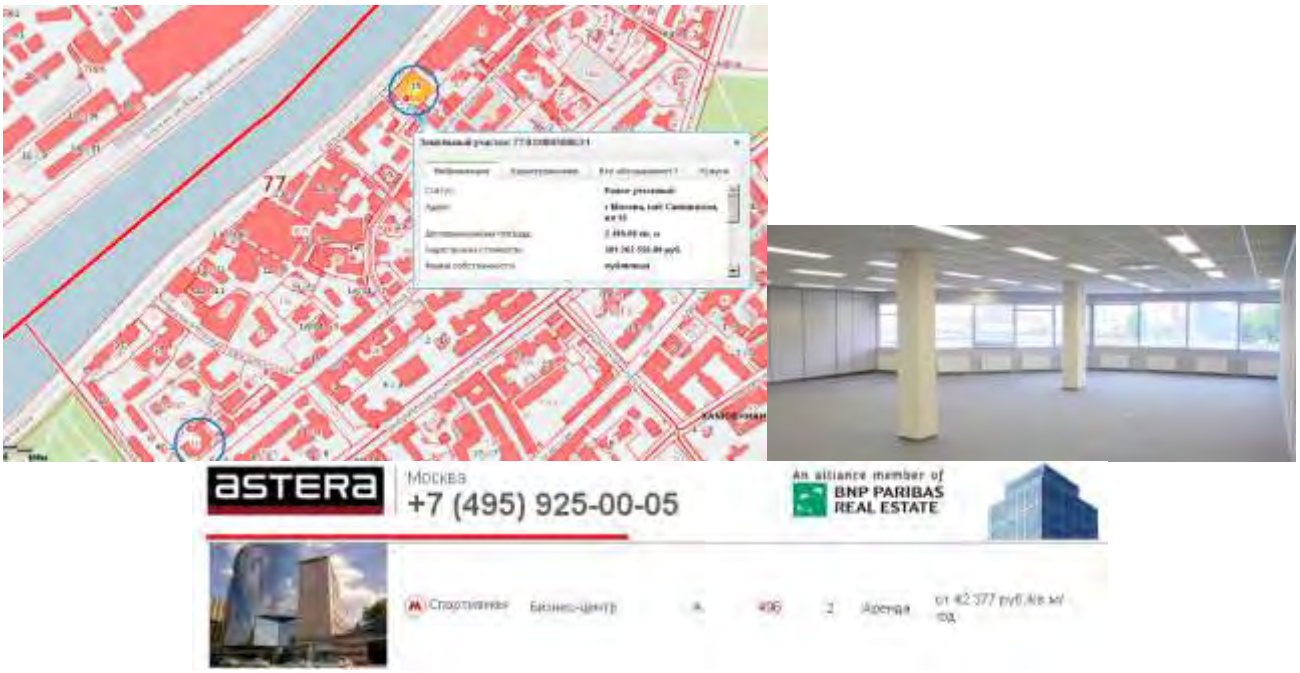
84 198 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:47, пер Большой Саввинский, вл 4, стр 19, Уточненная площадь: 2 550 кв. м Кадастровая стоимость: 214 706 073 руб.Форма собственности: публичная



№3, ASTERA http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3330

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.

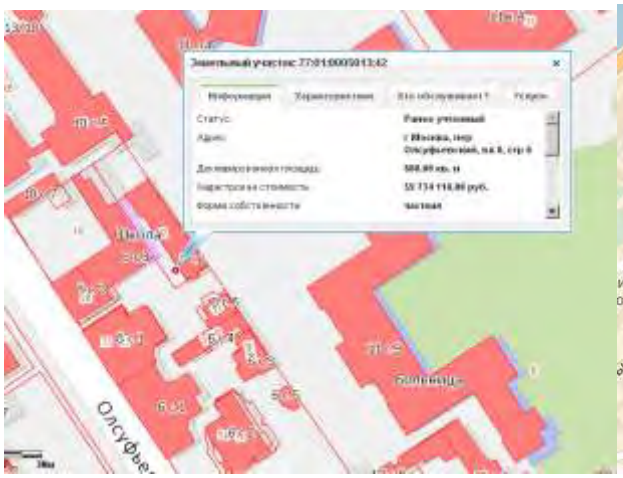
75 213 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:21 наб Саввинская, вл 15 Декларированная площадь: 2 410.00 кв. м Кадастровая стоимость: 181 262 558.80 руб. Форма собственности: публичная

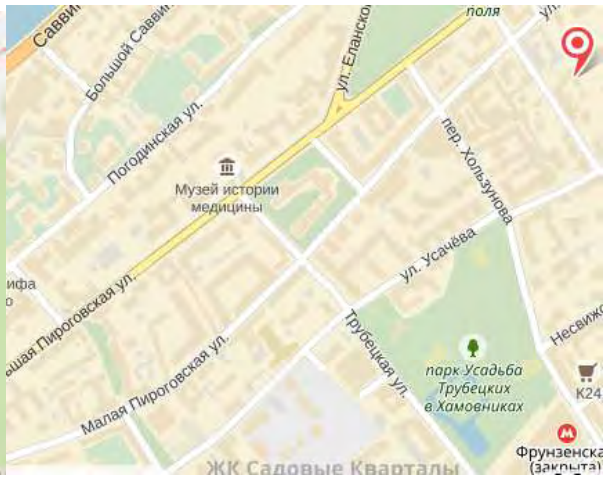


№4, ASTERA
http://www.asteragroup.ru/real/office/moscow/page7/?form_data%5Ball_search%5D=1&form_data%5Bprice_var%5D=1&

35 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов №20289 К аренде предлаается офисный особняк в Хамовниках. Общая площадь: 1899, 7 кв.м. 4 этажа включая подвал, мансарду Высота потолков: 3м.Отдельный вход.Выполнена отделка по индивидуальному дизайн-проекту.Подвесные потолки. Помещение оснащено: автономной системой водоснабжения, системами климат контроля, кондиционирования и вентиляции воздуха.Предусмотрено 15 машиномест на прилегающей охраняемой территории. Видеонаблюдение за территорией. Год постройки 1998. Проведена реконструкция-2015г. Особняк готов к въезду KALINKA GROUP Агентство недвижимости+7(495)725-25-22

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

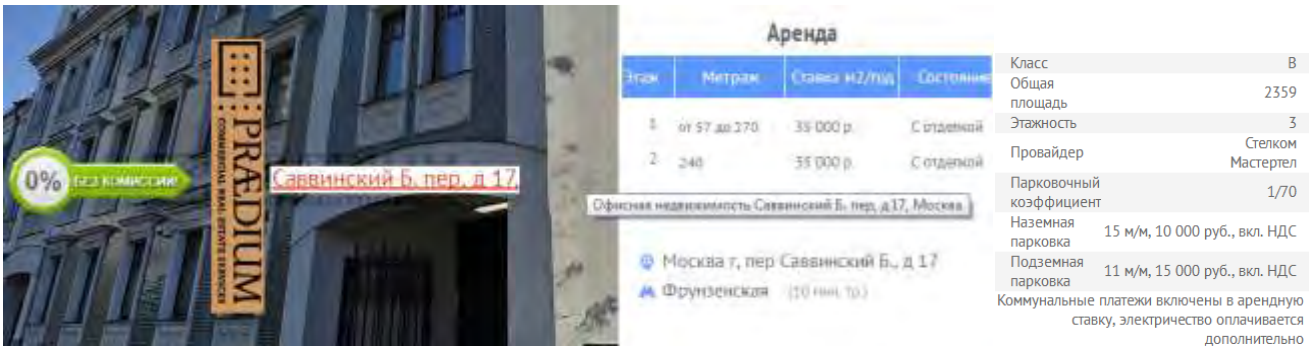




№5, Zdanie.info http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/11891

30 500 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.

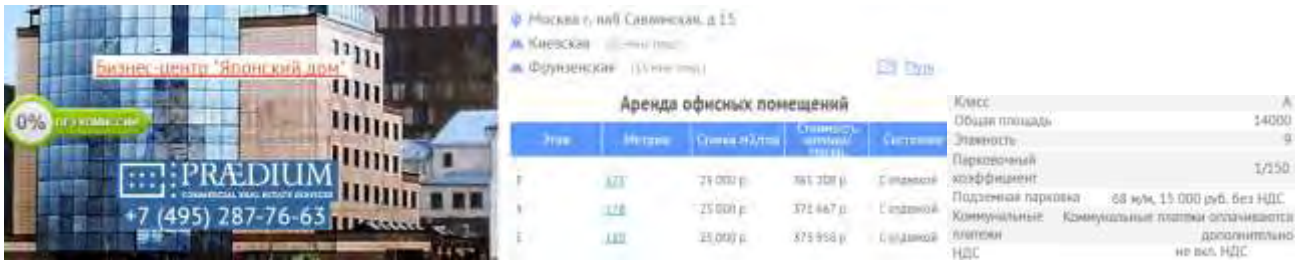
72 624 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:63 пер Большой Саввинский, вл 17 Декларированная площадь: 1 500 кв. м Кадастровая стоимость: 108 936 375 руб. Форма собственности: публичная

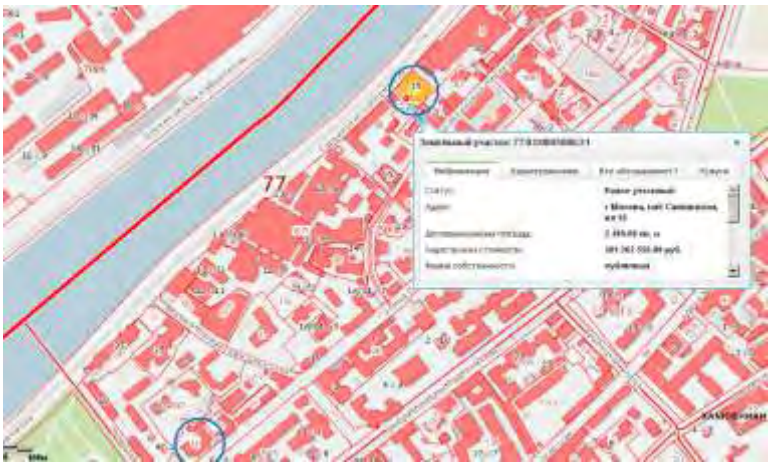


№6, PRÆDIUM http://www.praedium.ru/catalog/offices/savvinskiy_b_per_d_17_moskva-1/

25 000 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов Бизнес-центр А, от 42 377 руб./кв.м/год Японский дом. Общая площадь 14000 Этажность 9, Парковочный коэффициент 1/150 Подземная парковка 68 м/м, 15 000 руб. без НДС Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно НДС не вкл. НДС

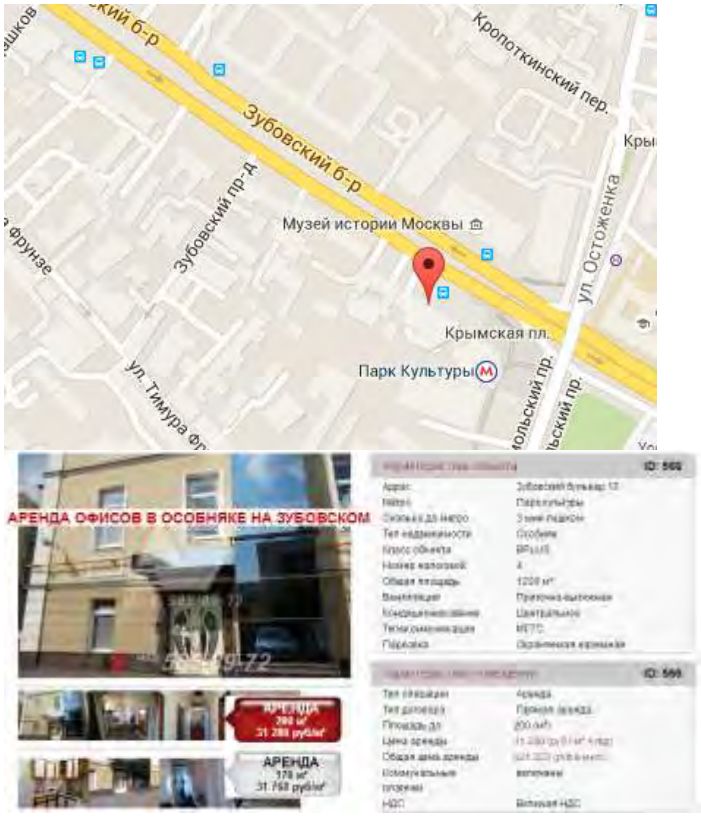
75 213 руб./кв.м Земельный участок: 77:01:0005006:21 наб Саввинская, вл 15 Декларированная площадь: 2 410.00 кв. м Кадастровая стоимость: 181 262 558.80 руб. Форма собственности: публичная





№7, PRÆDIUM http://www.praedium.ru/catalog/offices/biznes-centr_yaponskiy_dom-1/

22 695 руб./ кв.м год без НДС и без эксплуатационных и коммунальных расходов ID: 566 Зубовский бульвар, 13 М.Парк культуры, 3 м.п. Особняк, Класс объекта B PLUS, Общая площадь 1200 м². Парковка Охраняемая наземная Площадь до200 (м²) Цена аренды 31 280 (руб / м² × год) Общая цена аренды 521 333 (руб в мес) Коммунальные платежи включены НДС Включая НДС



№8, **http://www.a7-invest.ru/board/ads/arenda-zubovsckiy13.htm**

Рисунок 45. **Объекты предложения в аренду**

Типичные операционные расходы

Рыночные операционные расходы без НДС в сегменте офисов высокого класса зафиксированы аналитиками в 4 500 руб./кв.м год (таблица 27, с.47, Knight Frank, рисунок 45, с.118 №1 Операционные расходы: $130 кв.м/год, №2 Эксплуатационные расходы: 7 000 руб./кв. м/год, №3 100 долл./кв.м/год).

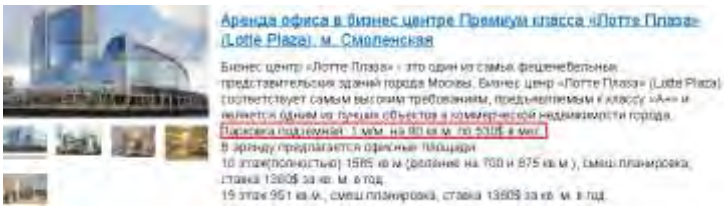
Ценовая ситуация рынка аренды машиномест

Средняя цена предложения в аренду машиноместа на подземной парковки в офисах класса А,В без НДС составляет 338 134 руб./машиноместо в год (рисунок 46, с.118).

310524 руб./место год без НДС и экплуатационных и коммунальных расходов Паркинг: подземный - $450 м/м в мес., наземный -$350 м/м в мес. Все ставки указаны без учета НДС Ваганова Алла ВячеславовнаСтарший консультант+7 (495) 775-7555, доб. 7446+7 (916) 169-1860

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

365728 руб./место год



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

Рисунок 46. **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 53, с.105, рисунок 44, с.113);

аренда 4 объекта сравнения зданий и помещений под административные цели класса А и В+ (таблица 54, с.113, рисунок 44, с.113).

аренда 2 объекта сравнения машиноместа в бизнес-центрах класса А,В+,В,В- (рисунок 46, с.118).

Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9] 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:

(a) 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).

(b) 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).

(c) 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 (a),(b),(c) 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» [9].

Рыночный подход

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9] 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 53, с.105, рисунок 44, с.113), 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 [9].

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 54, с.113, рисунок 45, с.118), 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) [9].

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 девелорпера отсутствуют. Поэтому затратный подход не применялся.

Подходы, применяемые при оценке справедливой стоимости объекта оценки

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9] 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 [9]. 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» [9] 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.

Формирование мнения о ликвидности объекта оценки

По статистическим исследованиям оценщиков РФ срок офисного объекта 4-8 месяцев [43] (таблица 55, с.122).

Таблица 55

Средний срок экспозиции офисов [43]

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.		
		2015 г.	2014 г.	2007 г.
	Земельные участки			
3.	**Под производственно-складские цели**			
	Москва	3...6	2...5	
	Помещения (здания)			
1.	**Производственные**			
	Москва	6...10	5...11	0,8...5,5
2.	**Под офисные и торговые цели**			
	Москва	2...4	1...3	
2.	**Торговые**			
	Москва	3,5...8	2...7	0,3...4,8
3.	**Офисные**			
	Москва	5...12	5...10	
4.	**Гостиницы**			
	Москва	-	9...14	

В соответствии с рекомендуемой шкалой [40] ликвидность предмета оценки для понимания степени ликвидности относится к средней градации (таблица 57).

Таблица 56

Шкала характеристики ликвидности в зависимости от сроков реализации

	Высокая	**Средняя**	**Низкая**
Срок реализации, мес.	1-2	**3-6**	7-18 и более

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 марта 2016 года (таблица 53, с.105, рисунок 44, с.113). 1,18

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.55).

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):

$$\Delta_{впзу} = \frac{П_{зуос} \times кс_{ос}}{ОП_{ос}}, \qquad (1)$$

где: $кс_{ос}$ - удельная кадастровая стоимость земельного участка объекта сравнения, руб./кв.м;

$П_{зуос}$ - площадь земельного участка объекта сравнения, кв.м;

$ОП_{ос}$ - 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 9-12%. (таблица 57, с.123) [44].

Таблица 57

Рекомендуемые значения скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

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 58, с.124).

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 58, с.124) по соотношению кадастровой стоимости земельных участков объектов сравнения и объекта оценки по формуле.

$$\Delta_р = (1 - К_у) \times \left(\frac{кс_о - кс_а}{кс_а} \right) \times 100 \qquad (2)$$

где: $кс_о$ -удельная кадастровая стоимость земельного участка оцениваемого объекта;

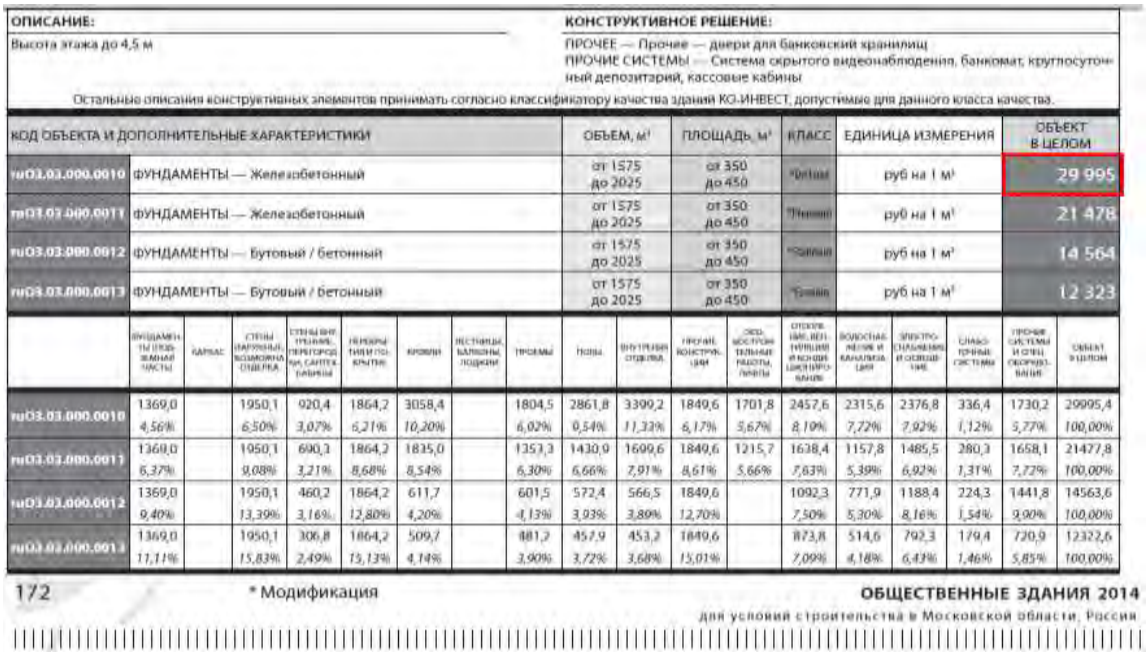
$кс_а$ -удельная кадастровая стоимость земельного участка объекта аналога, %;

$К_у$ - средняя доля улучшений в стоимости объекта недвижимости ($К_у$ = 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 47, с.124) равна:

29 995 руб./куб.м.× 4 куб.м/кв.м = 119 980 руб./кв.м.



ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 4,5 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ПРОЧЕЕ — Прочие — двери для банковский хранилищ
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Система скрытого видеонаблюдения, банкомат, круглосуточный депозитарий, кассовые кабины

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0010	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 1575 до 2025	от 350 до 450	*Высокий	руб на 1 м³	29 995
ru03.03.000.0011	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 1575 до 2025	от 350 до 450	*Средний	руб на 1 м³	21 478
ru03.03.000.0012	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 1575 до 2025	от 350 до 450	*Средний	руб на 1 м³	14 564
ru03.03.000.0013	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 1575 до 2025	от 350 до 450	*Средний	руб на 1 м³	12 323

	ФУНДАМЕНТЫ (подземная часть)	КАРКАС	СТЕНЫ (наружные, возможна отделка)	СТЕНЫ (внутренние, перегородки, санитарные кабины)	ПЕРЕКРЫТИЯ (потолки)	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБЩЕ-ВОЕННЫЕ ПОТРЕБНОСТИ ЗДАНИЯ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СИЛОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОТДЕЛКА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0010	1369,0 4,56%		1950,1 6,50%	920,4 3,07%	1864,2 6,21%	3058,4 10,20%		1804,5 6,02%	2861,8 0,54%	3399,2 11,33%	1849,6 6,17%	1701,8 5,67%	2457,6 8,19%	2315,6 7,72%	2376,8 7,92%	336,4 1,12%	1730,2 5,77%	29995,4 100,00%
ru03.03.000.0011	1369,0 6,37%		1950,1 9,08%	690,3 3,21%	1864,2 8,68%	1835,0 8,54%		1353,3 6,30%	1430,9 6,66%	1699,6 7,91%	1849,6 8,61%	1215,7 5,66%	1638,4 7,63%	1157,8 5,39%	1485,5 6,92%	280,3 1,31%	1658,1 7,72%	21477,8 100,00%
ru03.03.000.0012	1369,0 9,40%		1950,1 13,39%	460,2 3,16%	1864,2 12,80%	611,7 4,20%		601,5 4,13%	572,4 3,93%	566,5 3,89%	1849,6 12,70%		1092,3 7,50%	771,9 5,30%	1188,4 8,16%	224,3 1,54%	1441,8 9,90%	14563,6 100,00%
ru03.03.000.0013	1369,0 11,11%		1950,1 15,83%	306,8 2,49%	1864,2 15,13%	509,7 4,14%		481,2 3,90%	457,9 3,72%	453,2 3,68%	1849,6 15,01%		873,8 7,09%	514,6 4,18%	792,3 6,43%	179,4 1,46%	720,9 5,85%	12322,6 100,00%

172 * Модификация

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2014
для условий строительства в Московской области, Россия

Рисунок 47. **Стоимость строительного сооружения А-класного здания офиса в регионе**

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. 0,129

$$\frac{3\ 913\ \text{кв.м}}{4\ 456{,}9\ \text{кв.м}} = 0{,}878\ \frac{\text{кв.м земельного участка}}{\text{кв.м общей площади здания}}.$$

Кадастровая стоимость земельного участка в 1 кв.м оцениваемых помещений составляет

$$0{,}878\ \frac{\text{кв.м земельного участка}}{\text{кв.м общей площади здания}} \times 82\ 146\ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м}} = 72\ 124\ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м общей площади здания}}.$$

Для улучшенческой общей площади в 1 кв.м требуется 0,878 кв.м земельного участка (с.124). По кадастру он стоит 82 146 руб./кв.м [27]. Таким образом, типичный коэффициент улучшений округленно равен:

$$\frac{119\ 980\ \text{руб./кв.м}}{119\ 980\ \text{руб./кв.м} + 0{,}878\ \text{кв.м} \times 82\ 146\ \text{руб./кв.м}} = \mathbf{0{,}675}.$$

Таблица 58

Расчет поправки на местоположение при коэффициенте улучшений 0,675

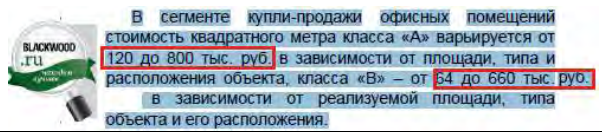
№ п/п	Расположение	Кадастровый номер квартала	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м [26]	Поправка на расположение
1	М.Смоленская 15 м.п., ул.Большая Молчановка, д.34, стр2	77:01:0001062:1004	137 257	-12,85%
2	М.Кропоткинская, 10 в.п., пер.Староконюшенный, вл.6, д.8/17	77:01:0001049:1002	136 840	-12,79%
3	М.Парк Культуры, 10 м.п., Комсомольский проспект, д.7	77:01:0005016:6	117 258	-9,6%
4	М.Фрунзенская, 15 м.п., Плющиха ул., д.55, стр.2	77:01:0005009:46	107 333	-7,5%
	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 59, с.125) от А к В(+,-) от минус 20%, от С к В плюс 50%.

Таблица 59

Расчет между классной поправки

№ п/п	Аналитика (рисунок 18, с.42)	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		299 404	247 112	**-17%**	145 656	**70%**

№ п/п	Аналитика (рисунок 18, с.42)	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	 В сегменте купли-продажи офисных помещений стоимость квадратного метра класса «А» варьируется от 120 до 800 тыс. руб. в зависимости от площади, типа и расположения объекта, класса «В» – от 54 до 660 тыс. руб. в зависимости от реализуемой площади, типа объекта и его расположения.	460 000	360 000	**-22%**		

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 19, с.43) и приведена на диаграмме (рисунок 48).

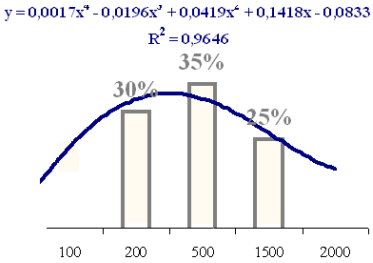


Рисунок 48. **Соотношение спроса и переложения на административные помещения в зависимости от общей площади**

Зависимость соотношения спроса и предложения от общей площади помещения выражается формулой (3).

$$\mathbf{Y_{с/п} = 4{,}171 \times п_о^{-0{,}3694},} \qquad \mathbf{(3)}$$

где: $\mathbf{Y_{с/п}}$ - соотношение спроса и предложения по общей площади помещения;

по - 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):

$$\mathbf{\Delta_{п/с/п} = 0{,}1 \times [Y^{оо}_{с/п} - Y^{ос}_{с/п}]\ ,} \qquad \mathbf{(4)}$$

где: $\mathbf{\Delta_{п/с/п}}$ – поправка на размер помещения (%);

$\mathbf{Y^{оо}_{с/п}}$ - соотношение спроса и предложения от общей площади;

$\mathbf{Y^{ос}_{с/п}}$ - соотношение спроса и предложения от общей площади объекта сравнения.

Зависимость соотношения спроса и предложения по административным помещениям определена по аналитическим данным [43] и приведена на диаграмме (рисунок 48, с.126).

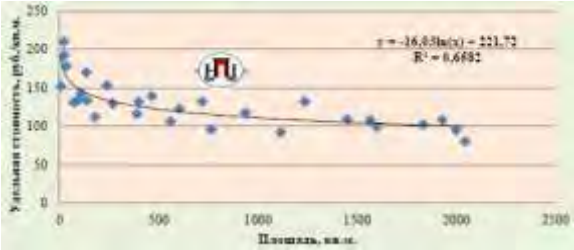


Рисунок 49. **Масштабный эффект для офисных площадей высокого класса [43]**

Расчет масштабирующей поправки ведется по номограмме (рисунок 50, с.126) с учетом рыночных тенденций.

Рисунок 50. **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 51, с.126).

Рисунок 51. **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 52, с.126) [42].

Таблица 17

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 52. **Корректирующая шкала на подвалоразмещение А,В классных офисов**

Поправка рассчитывается по формуле (5), с.126 :

$$\Delta_п = 0{,}5(0{,}74) \times \left(\frac{ОПП_{ос}}{ОП_{ос}} - \frac{ОПП_{оо}}{ОП_{оо}}\right) \times 100, \qquad (5)$$

где: **0,5, 0,74** - справедливая разница в цене помещений этажей и подземных помещений в административном секторе, справедливая и академическая;

$ОПП_{ос}$ - общая площадь подвала объекта сравнения, кв.м;

$ОП_{ос}$ - общая площадь объекта сравнения, кв.м;

$ОПП_{оо}$ - общая площадь подвала объекта оценки, кв.м;

$ОП_{оо}$ - 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 53, 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 0000 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 471 594 руб./кв.м-213 837 руб./кв.м = 257 757 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 471 594 руб./кв.м, Аренда - $730 кв.м 49534 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 53. **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 15% (таблица 52, с.99). Физический износ объектов сравнения отличен от объекта оценки.

Для расчета поправки на износ (в %), корректирующей стоимость объектов сравнения, используется формула:

$$\Delta_{иф} = 0{,}675 \times \left(\frac{100 - и_о}{100 - и_а} - 1 \right) \times 100, \qquad (6)$$

где: $и_о$ -физический износ оцениваемого объекта;

$и_а$ -физический износ объекта аналога, %;

0,675 - 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 58, с.124) (7).

$$КС_{оо} \times \left(\frac{ПЗ_{оо}}{ОП_{оо}} - \frac{ПЗ_{ос}}{ОП_{ос}}\right), \qquad (7)$$

где:

КС $_{оо}$ - кадастровая стоимость земельного участка объекта оценки 82 146 руб./кв.м [26] (таблица 58, с.124);

ПЗ $_{оо}$ - площадь земельного участка объекта оценки, кв.м;

ОП $_{оо}$ - общая площадь объекта оценки, кв.м;

ПЗ $_{ос}$ - площадь застройки объекта сравнения, кв.м;

ОП $_{ос}$ - 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 (di), которые устанавливаются по относительной величине корректировок:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2\right)}, \qquad ($$

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:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^{n}\left(P_i^c * d_i\right), \qquad (9)$$

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 60, с.129):

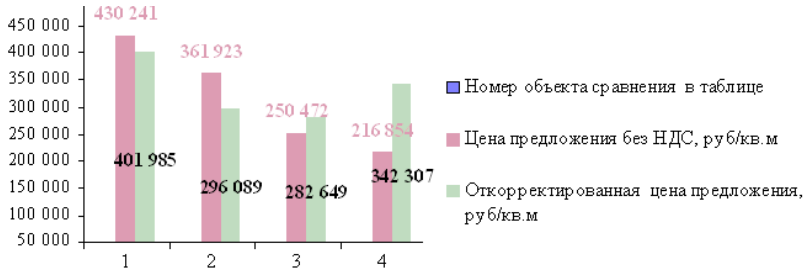
1 486 500 943 руб.

Таблица 60 **Сравнение предложений**

№ п/п	Наименование	Производственное здание, стр.1, инв.№10110001									Объект сравнения таблица 53, с.105, рисунок 44, с.113										Поправка на , %, руб.									Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м
		общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных 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	физический износ	№ объекта сравнения в таблице	цена предложения без НДС, руб./кв.м	общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных помещений, кв.м	форма собственности на земельный участок	площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	офисный класс	физический износ	вид права на земельный участок	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	подземно-надземная структура	физический износ	земельный участок, руб./кв.м	итоговая, руб./кв.м				
	Производственное здание, стр.1, инв.№10110001	**4 456,9**	**230**	**3 913**	**частная**	**750**	**77:01:0005006:12**	**82 146**	**B+**	**15 %**																								
1											**1**	430 241	2 208	400	публичная	710	77:01:0001062:1004	137 257	B	10 %		-15%	-12,8 %	0%	-2,1%	8%	-4%						
2	поправка, руб./кв.м																				44 136	-71 157	-51 808	0	-7 247	26 101	-13 988	45 707						
3	откорректированная цена, руб./кв.м																				474 377	403 221	351 413	351 413	344 165	370 266	356 278	401 985	-28 256	401 985	260 143	0,388	0,309	**124 338,9**
4											**2**	361 923	1 522	380	публичная	457	77:01:0001049:1002	136 840	A	10 %		-15%	-12,8 %	-20%	-3,4%	12%	-4%						
5	поправка, руб./кв.м																				41 088	-60 452	-43 814	-59 749	-8 107	27 505	-9 762	47 456						
6	откорректированная цена, руб./кв.м																				403 011	342 559	298 745	238 996	230 890	258 395	248 633	296 089	-65 834	296 089	297 932	0,301	0,240	**70 943,6**
7											**3**	250 472	1 588	310	публичная	486	77:01:0005016:6	117 258	B-	15 %		-15%	-9,6%	0%	-3,2%	11%	0%						
8	поправка, руб./кв.м																				35 886	-42 954	-23 323	0	-7 110	22 698	0	46 981						
9	откорректированная цена, руб./кв.м																				286	243	220	220	212	235	235	282 649	32	282	178	0,340	0,271	**76**

№ п/п	Наименование	Производственное здание, стр.1, инв.№10110001									Объект сравнения таблица 53, с.105, рисунок 44, с.113										Поправка на , %, руб.									Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м
		общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных 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	физический износ	№ объекта сравнения в таблице	цена предложения без НДС, руб./кв.м	общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных помещений, кв.м	форма собственности на земельный участок	площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	офисный класс	физический износ	вид права на земельный участок	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	подземно-надземная структура	физический износ	земельный участок, руб./кв.м	итоговая, руб./кв.м					
	Производственное здание, стр.1, инв.№10110001	**4 456,9**	**230**	**3 913**	**частная**	**750**	**77:01:0005006:12**	**82 146**	**B+**	**15 %**																								
																					358	405	081	081	971	669	669		177	649	953			**585,7**
10											**4**	216 854	2 464	240	публичная	600	77:01:0005009:46	107 333	C	15 %		-15%	-7,5%	50%	-1,7%	3%	0%							
11	поправка, руб./кв.м																				26 136	-36 449	-15 510	95 516	-4 883	8 523	0	52 118						
12	откорректированная цена, руб./кв.м																				242 990	206 542	191 032	286 548	281 666	290 189	290 189	342 307	125 453	342 307	239 134	0,226	0,180	**61 659,2**

Средняя откорректированная цена без НДС, руб./кв.м	**333 528**
Стоимость, с учетом прав на земельный участок без НДС, руб.	**1 486 500 943**
в т.ч.	
права на земельный участок по кадастровой стоимости	**321 436 633**
стоимость улучшений без учета прав на земельный участок	**1 165 064 310**



отклонение откорректированных аналогов 29,7%

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 54, с.113, рисунок 45, с.118).

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 7-8%. С учетом снижения арендного спроса в условиях кризисной стабилизации поправку принимаем в минус 10% (таблица 57, с.123) [41,43].

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.123 (таблица 61, с.130).

Таблица 61

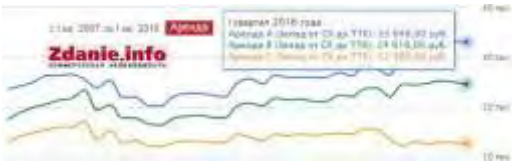
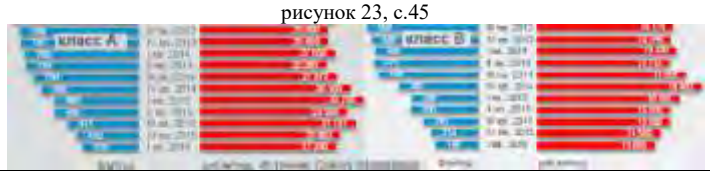
Расчет поправки на местоположение

№ п/п	Адрес	Кадастровый №	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м [26]	Поправка на расположение
1	М.Парк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул., 24	77:01:0005015:2	130 911	-11,9%
2	М.Паврк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул.,11, стр.1	77:01:0005014:1001	59 893	11,9%
3	М.Спортивная, Саввинская набережная, д.15, 20 м.п.	77:01:0005006:21	75 210	3,0%
4	М.Фрунзенская, Олсуфьевский пер., д.8 стр.6, 15 м.п.	77:01:0005013:42	99 557	-5,6%
	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 23, с.45, таблица 27, с.47, рисунок 25, с.48) и составляет -30% (таблица 62, с.131).

Таблица 62

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 23, с.45	33 048	24 616	-26%
2	таблица 27, с.47	30 000	22 000	**-30%**
3	рисунок 23, с.45 	27 280	13 865	-49%

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.48, рисунок 54).

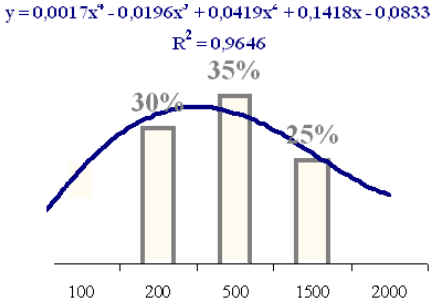


Рисунок 54. **Структура спроса на административные помещения классов А,В в зависимости от арендуемой площади**

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:

$$\Delta_{п} = c_{оо} - c_{ос}\ , \qquad (10)$$

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.48) она равна:

$$\frac{\text{50 484 руб./кв.м год - 58 830 руб./кв.м год}}{\text{58 830 руб./кв.м год}} \times 100\% = \text{-14,2\%}\ .$$

$$\frac{\text{48 177 руб./кв.м год - 62 020 руб./кв.м год}}{\text{62 020 руб./кв.м год}} \times 100\% = \text{-22,3\%}\ .$$

$$\frac{\text{-14,2\% + -22,3}}{\text{2}} = \text{-18,3\%}\ .$$

Поправка на физический износ**.** Физический износ снижает цену аренды. Физический износ объекта оценки составляет 15% (таблица 52, с.99). Физический износ объектов сравнения отличен от объекта оценки (таблица 54, с.113). Для расчета процентной поправки на износ, корректирующей стоимость объектов сравнения, используется формула (6), с.127.

Согласование результатов по объектам сравнения

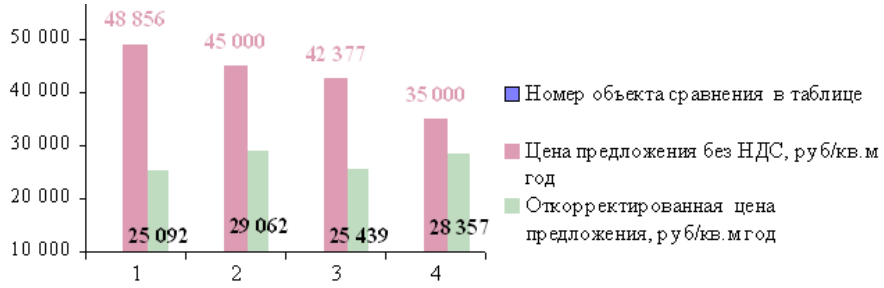
Величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки определится как взвешенное откорректированной цены предложения в аренду объектов сравнения. Весовые коэффициенты (8), (9) (с.128) отражают неучтенные при корректировке факторы. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 63, с.133):

$$27\ 071\ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}}\ .$$

Таблица 63 **Расчет величины справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов**

№ п/п	Наименование	Объект оценки, Производственное здание, стр.1, инв.№10110001					Объект сравнения (таблица 54, с.113, рисунок 45, с.118)							Поправка на , %, руб.						Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м
		Эффективная площадь, кв.м	Площадь в аренду, 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 аренду, кв.м	Офисный класс	№ кадастрового квартала	Средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	Физический износ	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	физический износ	итоговая, руб./кв.м					
	Производственное здание, стр.1	**4 100**	**250,0**	**77:01:0005006:12**	**82 146**	**15%**																		
1							**1**	48 856	931	А	0 77:01:0005015:2	130 911	6%	-10%	-11,9%	-30,0%	-1,0%	-7%						
2	поправка, руб./кв.м год													-4 886	-5 241	-11 619	-271	-1 747						
3	откорректированная цена, руб./кв.м год													43 970	38 729	27 110	26 839	25 092	-23 764	25 092	23 764	0,453	0,226	**5 676,3**
4							**2**	45 000	1 135	А	0 77:01:0005014:1001	59 893	6%	-10%	11,9%	-30,0%	-2,0%	-7%						
5	поправка, руб./кв.м год													-4 500	4 815	-13 595	-634	-2 024						
6	откорректированная цена, руб./кв.м год													40 500	45 315	31 721	31 086	29 062	-15 938	29 062	25 568	0,407	0,203	**5 906,7**
7							**3**	42 377	1 000	А	0 77:01:0005006:21	75 210	6%	-10%	3,0%	-30,0%	-1,0%	-7%						
8	поправка, руб./кв.м год													-4 238	1 126	-11 779	-275	-1 772						
9	откорректированная цена, руб./кв.м год													38 139	39 265	27 485	27 211	25 439	-16 938	25 439	19 189	0,474	0,237	**6 024,0**
10							**4**	35 000	1 900	В+	0 77:01:0005013:42	99 557	6%	-10%	-5,6%	0,0%	2,0%	-7%						
11	поправка, руб./кв.м год													-3 500	-1 763	0	595	-1 975						
12	откорректированная цена, руб./кв.м год													31 500	29 737	29 737	30 332	28 357	-6 643	28 357	7 832	0,668	0,334	**9 463,7**

Средняя откорректированная цена без НДС и коммунально-операционных расходов, руб./кв.м год **27 071**



отклонение откорректированных цен равно 13,7%<30%

Величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 63, с.133):

$$27\,071 \ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}}.$$

Для общепринятой методической последовательности расчет начинается с ДВД.

Рыночные операционные расходы в классе офисов В составляют 4 500 руб./кв.м год (таблица 27, с.47). Таким образом, для расчета ПВД величина справедливой годовой арендной платы без НДС, с типичными операционными расходами за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 63, с.133):

$$27\,071 + 4\,500 = 31\,571 \ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}}.$$

Учитывая особенности планировки здания, эффективная площадь составит 4 100 кв.м. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС за пользование административными помещениями составит:

$$31\,571 \ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}} \times 4\,100 \text{ кв.м} = 129\,441\,100 \ \frac{\text{руб.}}{\text{год}}.$$

Справедливая годовая арендная плата за пользование парковкой на 10 машиномест определяется по справедливой цене аренды без НДС в 338 134 руб. за машиноместо в год (приложение 2, рисунок 46, с.118, с.118):

$$338\,134 \ \frac{\text{руб.}}{\text{м.м. год}} \times 10 \text{ м.м.} = 3\,381\,340 \ \frac{\text{руб.}}{\text{год}}.$$

Текущий ПВД от сдачи оцениваемого здания в аренду без НДС составляет:

129 441 100 руб./год + 3 381 340 руб./год = 132 822 440 руб./год.

Потенциальный валовой доход (**ПВД**) (таблица 64, с.134) по годам расчетного периода определяется по величине справедливой годовой арендной платы и прогнозу цен аренды для офисного сектора (рисунок 31, с.52, 5,7%) и ИПЦ (таблица 22, с.37).

Таблица 64

Расчет ПВД в реальном выражении без НДС, руб./год

Год расчетного периода	Изменение цен аренды к предыдущему году , (рисунок 31, с.52,,)	ИПЦ (таблица 22, с.37)	Изменение цен аренды к предыдущему году	Потенциальный валовой доход, руб./год
1	4,0	106,5	0,950	126 181 318
2	4,0	104,9	0,950	119 872 252
3	4,0	104,5	1,000	119 872 252
4	4,0	104,0	1,002	120 111 997
5	4,0	104,0	1,004	120 592 445

Оплата услуг по аренде производится авансом, договора аренды заключаются на длительный срок. Это исключает неплатежные потери. Потери от недоиспользования рассчитываются по средней обстановке свободных А,В-офисов района Хамовники в 5% (таблица 28, с.51) В прогнозе расчета ДВД (таблица 65, с.134) вакантность учитывается соответственно текущего прогноза (рисунок 28, с.50, таблица 28, с.51).

Таблица 65

Расчет ДВД в реальном выражении без НДС, руб./кв.м год

Год расчетного периода	Потенциальный валовой доход, руб./год	Использование	Действительный валовой доход
1	126 181 318	0,95	119 872 252

Год расчетного периода	Потенциальный валовой доход, руб./год	Использование	Действительный валовой доход
2	119 872 252	0,90	107 885 027
3	119 872 252	0,90	107 885 027
4	120 111 997	0,95	114 106 397
5	120 592 445	0,95	114 562 823

Арендная ставка включает среднерыночные операционные расходы в сумме 4 500 руб./кв.м год (таблица 27, с.47). Они вычитаются из ДВД при переходе к чистому операционному доходу (ЧОД) (таблица 66, с.135).

Таблица 66

Расчет ЧОД в реальном выражении без НДС по среднерыночному операционному расходу 4 500 руб./кв.м год, руб./год

Год расчетного периода	Действительный валовой доход	Эффективная площадь, кв.м	ИПЦ (таблица 22, с.37)	Типичные операционные расходы	Чистый операционный доход
1	119 872 252	4 100	106,5	19 649 250	100 223 002
2	107 885 027	4 100	104,9	20 612 063	87 272 964
3	107 885 027	4 100	104,5	21 539 606	86 345 421
4	114 106 397	4 100	104,0	22 401 190	91 705 207
5	114 562 823	4 100	104,0	23 297 238	91 265 585

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 55, с.137).

632 548 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. 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

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. мКадастровая стоимость: 92 160 672.50 руб.

27 119 руб./кв.м год без НДС, Класс здания: Аособняк, Площади в аренду: Целиком здание - 1638 м2 Арендная ставка, без учета НДС. Коммунальные платежи оплачивается отдельно. Огороженная территория на 12 машиномест. Дополнительная информация: . Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 4. Парковка: наземная. Лифты: нет Агентство недвижимости КАНДВИК +7 (495) 222-93-57;+7 (968) 660-68-96

Ставка капитализации 4,3%

№1, Zdanie.info http://zdanie.info/2385/2470/object/13180, Zdanie.info http://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/14828

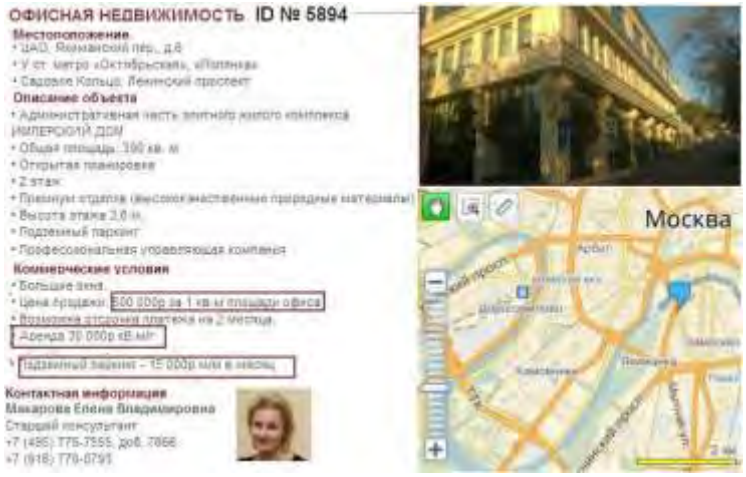
626 792 руб./ кв.м без НДС ID: 1164 ул.Тимура Фрунзе, 11 стр.16, М.Парк культуры 5 мин пешком, Особняк Класс А, Общая площадь 987 м². Парковка наземная охраняемая **31 780 руб./ кв.м год без НДС и еомменальных и эксплуатационных рвсходов**

Ставка капитализации 5,1%

№2, http://www.a7-invest.ru/board/ads/arenda-prodazha-timura-frunze11-16.htm

500 000 руб./ кв.м, 30 000 руб./ кв.м год без НДС, 9,4% ID № 5894 ЦАО, М.Октябрьская, Якиманский пер., д.6, Административная часть элитного жилого комплекса ИМПЕРСКИЙ ДОМ. Общая площадь: 390 кв. м, 2 этаж, Премиум отделка (высококачественные природные материалы) Высота этажа 3,6 м. Подземный паркинг Профессиональная управляющая компания Цена продажи: 500 000р за 1 кв.м площади офиса Аренда 30 000р кВ.м/г Подземный паркинг - 15 000р м/м в месяц Макарова Елена Владимировна Старший консультант +7 (495) 775-7555, доб. 7666 +7 (916) 770-0793

Ставка капитализации 6%



№3, http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=5894

Рисунок 55. **Объекты предложения к продаже и в аренду**

Средняя доходность по реализации в секторе офисных помещений класса А и Б составляет 5,1%, максимальная 6% (таблица 67, с.137).

Таблица 67

Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование	М.Смоленская, Смоленская-Сенная площадь, вл.27, стр.6 (рисунок 55, с.137, №1)	М.Парк культуры, ул.Тимура Фрунзе, 11 стр.16 (рисунок 55, с.137, №2)	М.Октябрьская, Якиманский пер., д.6 (рисунок 55, с.137, №3)	Объект оценки
1	Цена продажи без НДС, руб./кв.м	632 548	626 792	500 000	
2	Цена аренды без НДС без эксплуатационных и коммунальных расходов (базовая) , руб./кв.м год	27 119	32 203	30 000	
3	Дата предложения	март 2016	март 2016	март 2016	
4	Откорректированная цена на время предложения, руб./кв.м	632 548	626 792	500 000	
5	Откорректированная цена аренды на время предложения, руб./кв.м год	27 119	32 203	30 000	
6	ПВД, руб./кв.м год	27 119	32 203	30 000	
7	ДВД, руб./кв.м год	27 119	32 203	30 000	
8	ЧОД, руб./кв.м год	27 119	32 203	30 000	
9	**Ставка капитализации (ЧОД/Цена), %**	**4,3**	**5,1**	**6**	**5,1**

Для достижения ставки дисконтирования, по мнению ведущих оценщиков, к ставке капитализации добавляется годовой рост цены оцениваемого актива. По статистике передовых риелторов рост цены офисной высококлассной недвижимости за 5 лет с 2011 года составил 20% (рисунок 18, с.42, рисунок 22, с.43, с.43) или 5% за год. Таким образом, ставка дисконтирования составит 10,1%

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:

$$Cp = \frac{ЧОДi=5}{R} \quad (11)$$

где: ЧОДi=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 0,113 (таблица 68, с.137).

Таблица 68

Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Значение
1	Ставка дисконтирования (таблица 67, с.137)	0,101
2	Оставшийся срок экономической жизни, лет	85
3	Норма возврата	0,0118

№ п/п	Наименование	Значение
4	Ставка капитализации	0,113

Цена перепродажи составит:

$$\frac{91\,265\,585 \ \frac{\text{руб.}}{\text{год}}}{0{,}113 \ \frac{1}{\text{год}}} = 807\,660\,044 \text{ руб.}$$

Расчет стоимости оцениваемого здания доходным подходом

Капитализирование предполагаемого ЧОД в первый год (таблица 66, с.135) по ставке извлеченной из рынка в 5,1% (таблица 67, 137) дает:

$$\frac{100\,223\,002 \text{ руб.}}{5{,}1\%} = 1\,965\,156\,902 \ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м}}.$$

Дисконтирование денежного потока на середину каждого периода дает стоимость объекта оценки (таблица 69, с.135):

без НДС 862 840 785 руб.;

с НДС 1 018 152 126 руб.

Таблица 69

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	100 223 002	10,1	0,953029	95 515 427
2	87 272 964	10,1	0,865604	75 543 827
3	86 345 421	10,1	0,786198	67 884 597
4	91 705 207	10,1	0,714076	65 484 487
5	91 265 585	10,1	0,648570	59 192 120
Текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				363 620 458
Чистая текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				363 620 458
	Доход от перепродажи без НДС, руб.			
5	807 660 044	10,1	0,618107	499 220 327
Текущая стоимость реверсии без НДС, руб.				499 220 327
Стоимость оцениваемого здания без НДС, руб.				862 840 785

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 девелорпера отсутствуют. Поэтому затратный подход не реализуем.

Согласование результатов

- сравнительным 1 486 500 943 руб.;

- доходным 862 840 785 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:

1 486 500 943 руб. × 0,4 + 862 840 785 руб. × 0,6 = 1 112 304 848 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:

1 112 304 848 руб-321 436 633 руб=790 868 215 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 01 апреля 2016 года, без НДС, составляет:

1 112 304 848 руб.

в том числе;

- земельный участок 321 436 633 руб.;
- улучшения 790 868 215 руб.

РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ИНВ.№10110002 и ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИНВ.№10110003

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 70

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
11	Собственник объекта оценки	ЗАО «Компания «Русский капитал»
12	Балансовая стоимость объекта оценки	23 396 287 руб. на 31.03.2016 года [2.12] (приложение 1, с.80)
13	Дата проведения оценки объекта оценки (дата оценки)	01 апреля 2016 года
14	Курс используемой в отчете валюты ЦБ РФ на дату оценки 01 апреля 2016 года	1 доллар США =67,8552 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 01 апреля 2016 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 52, 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 71, с.141).

Таблица 71

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
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, %	14
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

Наименование	Значение
Высота потолка, м	2,7-2,9
Офисный класс	В
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

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

Рисунок 56. **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.120).

Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Методы оценки выбираются согласно МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9].

Рыночный подход

МСФО(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [9] 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 53, с.105, рисунок 44, с.113), 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 [9].

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 54, с.113, рисунок 45, с.118), 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) [9].

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 девелорпера 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 53, с.105, рисунок 44, с.113).

Доходный подход

Предложение в аренду (таблица 54, с.113, рисунок 45, с.118) 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 марта 2016 года (таблица 53, с.105, рисунок 44, с.113). 1,18

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.55).

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 57, с.123) [43].

Поправка на местоположение. Поправка определяется (таблица 72, с.145) по соотношению кадастровой стоимости земельных участков объектов сравнения и объекта оценки по формуле (2)(с.123).

Таблица 72

Расчет поправки на местоположение

№ п/п	Расположение	Кадастровый номер квартала	Удельная кадастровая стоимость земельного участка для размещения административных и офисных зданий, руб./кв.м [26]	Поправка на расположение
1	М.Смоленская 15 м.п., ул.Большая Молчановка, д.34, стр2	77:01:0001062:1004	137 257	-13,02%
2	М.Кропоткинская, 10 в.п., пер.Староконюшенный, вл.6, д.8/17	77:01:0001049:1002	136 840	-12,96%
3	М.Парк Культуры, 10 м.п., Комсомольский проспект, д.7	77:01:0005016:6	117 258	-9,8%
4	М.Фрунзенская, 15 м.п., Плющиха ул., д.55, стр.2	77:01:0005009:46	107 333	-7,7%
	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 59, 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.125).

Подземно-надземная структура. Поправка рассчитывается по формуле (5), с.126.

Поправка на физический износ. Физический износ объекта оценки составляет 14% (таблица 71, с.141). Расчет поправки на износ (в %), корректирующей стоимость объекта аналога, используется формула (6), с.127.

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 53, 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 58, с.124, (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 73, с.146).

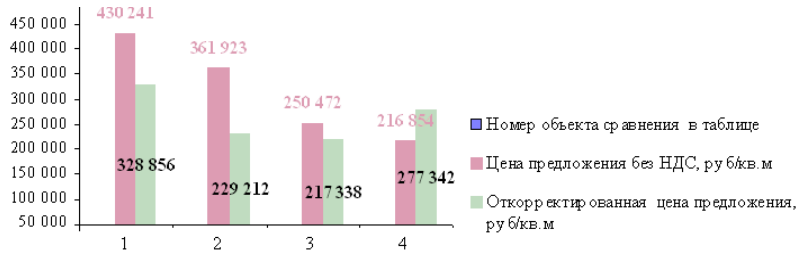
158 004 703 руб.

Таблица 73 **Сравнение предложений**

№ п/п	Наименование	Производственное здание, стр.2, инв.№10110002									Объект сравнения таблица 53, с.105, рисунок 44, с.113										Поправка на , %, руб.									Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м
		общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных 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	физический износ	№ объекта сравнения в таблице	цена предложения без НДС, руб./кв.м	общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных помещений, кв.м	форма собственности на земельный участок	площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	офисный класс	физический износ	вид права на земельный участок	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	подземно-надземная 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**	**81 428**	**В**	**14 %**																								
1											**1**	430 241	2 208	400	публичная	710	77:01:0001062:1004	137 257	В	10 %		-15%	-13,0 %	0%	1,5%	-4%	-3%						
2	поправка, руб./кв.м																				44 136	-71 157	-52 483	0	5 252	-13 636	-10 347	-3 151						
3	откорректированная цена, руб./кв.м																				474 377	403 221	350 738	350 738	355 990	342 354	332 007	328 856	-101 385	328 856	200 162	0,466	0,292	**96 141,4**
4											**2**	361 923	1 522	380	публичная	457	77:01:0001049:1002	136 840	А	10 %		-15%	-13,0 %	-20%	1,1%	-1%	-3%						
5	поправка, руб./кв.м																				41 088	-60 452	-44 389	-59 634	2 719	-3 439	-7 187	-1 417						
6	откорректированная цена, руб./кв.м																				403 011	342 559	298 170	238 536	241 256	237 816	230 629	229 212	-132 711	229 212	220 326	0,386	0,243	**55 586,6**
7											**3**	250 472	1 588	310	публичная	486	77:01:0005016:6	117 258	В-	15 %		-15%	-9,8%	0%	1,2%	-2%	1%						
8	поправка, руб./кв.м																				35 886	-42 954	-23 800	0	2 599	-4 717	1 740	-1 888						
9	откорректированная цена, руб./кв.м																				286	243	219	219	222	217	219	217 338	-33	217	113	0,473	0,297	**64**

№ п/п	Наименование	Производственное здание, стр.2, инв.№10110002									Объект сравнения таблица 53, с.105, рисунок 44, с.113										Поправка на , %, руб.									Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м
		общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных 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	физический износ	№ объекта сравнения в таблице	цена предложения без НДС, руб./кв.м	общая площадь, кв.м	общая площадь подвальных помещений, кв.м	форма собственности на земельный участок	площадь земельного участка, кв.м	№ кадастрового квартала	средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	офисный класс	физический износ	вид права на земельный участок	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	подземно-надземная 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**	**81 428**	**В**	**14 %**																								
																					358	405	604	604	203	486	226		134	338	583			**570,8**
10											**4**	216 854	2 464	240	публичная	600	77:01:0005009:46	107 333	С	15 %		-15%	-7,7%	50%	1,6%	-6%	1%							
11	поправка, руб./кв.м																				26 136	-36 449	-15 952	95 295	4 557	-18 480	2 176	3 205						
12	откорректированная цена, руб./кв.м																				242 990	206 542	190 590	285 885	290 442	271 962	274 138	277 342	60 488	277 342	202 248	0,268	0,168	**46 604,5**

Средняя откорректированная цена без НДС, руб./кв.м	**262 903**
Стоимость, с учетом прав на земельный участок без НДС, руб.	**158 004 703**
в т.ч.	
права на земельный участок по кадастровой стоимости	**13 842 678**
стоимость улучшений без учета прав на земельный участок	**144 162 025**



отклонение откорректированных аналогов 33,9%

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 машместа закрытой автостоянки. Арендная ставка определяется сравнением предложений (таблица 54, с.113, рисунок 45, с.118).

Обоснование поправок

Поправка на торг к предложенным объектам сравнения принимается в -8% (таблица 57, с.123) [43].

Поправка на местоположение. Корректировка рассчитана по формуле (2), с.123 (таблица 74, с.147).

Таблица 74

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., 24	77:01:0005015:2	130 911	-12,1%
2	М.Паврк Культуры, 10 м.п. Тимура Фрунзе ул.,11, стр.1	77:01:0005014:1001	59 893	11,5%
3	М.Спортивная, Саввинская набережная, д.15, 20 м.п.	77:01:0005006:21	75 210	2,6%
4	М.Фрунзенская, Олсуфьевский пер., д.8 стр.6, 15 м.п.	77:01:0005013:42	99 557	-5,8%
	Объект оценки. Москва, ул.Погодинская, д.24, стр.2	**77:01:0005006:11**	**81 428**	

Поправка на офисный класс составляет -30% (таблица 62, с.131).

Поправка на площадь рассчитывается по формуле (10) (с.131).

Поправка на отделку внутренних поверхностей обусловлена затратами арендатора на отделку помещений (с.131) и равна ее цене.

Поправка на физический износ**.** Физический износ снижает цену аренды. Физический износ объекта оценки составляет 15% (таблица 52, с.99). Физический износ объектов сравнения отличен от объекта оценки (таблица 54, с.113). Для расчета процентной поправки на износ, корректирующей стоимость объектов сравнения, используется формула (6), с.127.

Согласование результатов по объектам сравнения

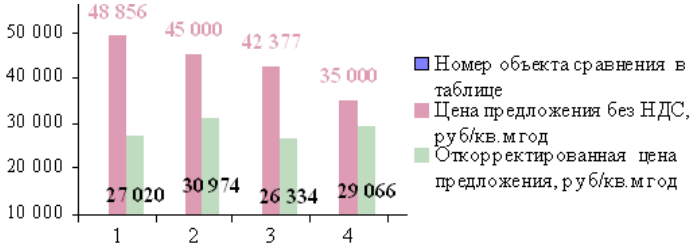
Величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки определится как взвешенное откорректированной цены предложения в аренду объектов сравнения. Весовые коэффициенты (8), (9) (с.128) отражают неучтенные при корректировке факторы. Таким образом, величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 75, с.149):

$$28\,344 \ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м} \cdot \text{год}}.$$

Таблица 75 **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 54, с.113, рисунок 45, с.118)							Поправка на , %, руб.						Откорректированная цена предложения, руб./кв.м	Сумма абсолютных корректировок	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	Весовой коэффициент	Участие в стоимости, руб./кв.м
		Эффективная площадь, кв.м	Площадь в аренду, 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 аренду, кв.м	Офисный класс	№ кадастрового квартала	Средняя удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	Физический износ	торг	расположение	офисный класс	размер помещений	физический износ	итоговая, руб./кв.м					
	Производственное здание, стр.2, инв.№10110002	**540**	**250,0**	**77:01:0005006:11**	**81 428**	**14%**																		
1							**1**	48 856	931	А	0 77:01:0005015:2	130 911	6%	-10%	-12,1%	-30,0%	6,0%	-6%						
2	поправка, руб./кв.м год													-4 886	-5 319	-11 596	1 623	-1 660						
3	откорректированная цена, руб./кв.м год													43 970	38 652	27 056	28 680	27 020	-21 836	27 020	25 083	0,437	0,222	**5 997,0**
4							**2**	45 000	1 135	А	0 77:01:0005014:1001	59 893	6%	-10%	11,5%	-30,0%	4,0%	-6%						
5	поправка, руб./кв.м год													-4 500	4 660	-13 548	1 264	-1 903						
6	откорректированная цена, руб./кв.м год													40 500	45 160	31 612	32 876	30 974	-14 026	30 974	25 875	0,403	0,205	**6 347,4**
7							**3**	42 377	1 000	А	0 77:01:0005006:21	75 210	6%	-10%	2,6%	-30,0%	2,0%	-6%						
8	поправка, руб./кв.м год													-4 238	1 009	-11 744	548	-1 618						
9	откорректированная цена, руб./кв.м год													38 139	39 148	27 404	27 952	26 334	-16 043	26 334	19 157	0,474	0,241	**6 349,1**
10							**4**	35 000	1 900	В+	0 77:01:0005013:42	99 557	6%	-10%	-5,8%	0,0%	4,0%	-6%						
11	поправка, руб./кв.м год													-3 500	-1 836	0	1 187	-1 785						
12	откорректированная цена, руб./кв.м год													31 500	29 664	29 664	30 851	29 066	-5 934	29 066	8 308	0,653	0,332	**9 650,5**

Средняя откорректированная цена без НДС и коммунально-операционных расходов, руб./кв.м год **28 344**



отклонение откорректированных цен равно 12,8%<30%

Величина справедливой годовой арендной платы без НДС, без коммунальных и операционных расходов за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 75, с.149):

$$28\ 344\ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}}.$$

Для общепринятой методической последовательности расчет начинается с ДВД.

Рыночные операционные расходы в классе офисов В составляют 4 500 руб./кв.м год (таблица 27, с.47). Таким образом, для расчета ПВД величина справедливой годовой арендной платы без НДС, с типичными операционными расходами за пользование 1 кв.м объекта оценки составит (таблица 75, с.149):

$$28\ 344 + 4\ 500 = 32\ 844\ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}}.$$

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:

$$32\ 844\ \frac{\text{руб.}}{\text{кв.м год}} \times 540\ \text{кв.м} = 17\ 735\ 760\ \frac{\text{руб.}}{\text{год}}.$$

Справедливая годовая арендная плата за пользование парковкой на 2 машинных места определяется по справедливой цене аренды без НДС в 338 134 руб. за машиноместо в год (приложение 2, рисунок 45, с.118, рисунок 46, с.118, с.118):

$$338\ 134\ \frac{\text{руб.}}{\text{м.м. год}} \times 2\ \text{м.м.} = 676\ 268\ \frac{\text{руб.}}{\text{год}}.$$

Текущий ПВД от сдачи оцениваемого здания в аренду без НДС составляет:

17 735 760 руб./год + 676 268 руб./год = 18 412 028 руб./год.

Потенциальный валовой доход (**ПВД)** (таблица 76, 150) по годам расчетного периода определяется по величине справедливой годовой арендной платы и прогнозу цен аренды для офисного сектора (рисунок 31, с.52, 5,7%) и ИПЦ (таблица 22, с.37).

Таблица 76

Расчет ПВД в реальном выражении без НДС, руб./год

Год расчетного периода	Изменение цен аренды к предыдущему году (рисунок 31, с.52,)	ИПЦ (таблица 22, с.37)	Изменение цен аренды к предыдущему году	Потенциальный валовой доход, руб./год
1	4,0	106,5	0,950	17 491 427
2	4,0	104,9	0,950	16 616 856
3	4,0	104,5	1,000	16 616 856
4	4,0	104,0	1,002	16 650 090
5	4,0	104,0	1,004	16 716 690

Оплата услуг по аренде производится авансом, договора аренды заключаются на длительный срок. Это исключает неплатежные потери. Потери от недоиспользования рассчитываются по средней обстановке в свободных А,В-офисов района Хамовники в 5% (таблица 28, с.51) В прогнозе расчета ДВД (таблица 77, с.150) вакантность учитывается по текущему прогнозу увеличения (рисунок 28, с.50).

Таблица 77

Расчет ДВД в реальном выражении без НДС, руб./кв.м год

Год расчетного периода	Потенциальный валовой доход, руб./год	Использование	Действительный валовой доход
1	17 491 427	0,95	16 616 856
2	16 616 856	0,90	14 955 170
3	16 616 856	0,90	14 955 170
4	16 650 090	0,95	15 817 586
5	16 716 690	0,95	15 880 856

Арендная ставка включает среднерыночные операционные расходы в сумме 4 500 руб./кв.м год (таблица 27, с.47) Они вычитаются из ДВД при переходе к чистому операционному доходу (ЧОД) (таблица 78).

Таблица 78

Расчет ЧОД в реальном выражении без НДС по среднерыночному операционному расходу 4 500 руб./кв.м год, руб./год

Год расчетного периода	Действительный валовой доход	Эффективная площадь, кв.м	ИПЦ (таблица 22, с.37)	Типичные операционные расходы	Чистый операционный доход
1	16 616 856	540	106,5	2 587 950	14 028 906
2	14 955 170	540	104,9	2 714 760	12 240 410
3	14 955 170	540	104,5	2 836 924	12 118 246
4	15 817 586	540	104,0	2 950 401	12 867 185
5	15 880 856	540	104,0	3 068 417	12 812 439

Расчет ставки дисконтирования

Средняя ставка дисконтирования определена методом справедливой экстракции ставки капитализации и равна 10,1% (таблица 67, с.137).

Определение стоимости реверсии

Перепродажа (реверсия) определяется по формуле (11),с.137 и ставке капитализации 0,113 (таблица 79, с.151).

Таблица 79

Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Значение
1	Ставка дисконтирования (таблица 67, с.137)	0,101
2	Оставшийся срок экономической жизни, лет	86
3	Норма возврата	0,0116
4	Ставка капитализации	0,113

Она составит:

$$\frac{12\,812\,439 \ \frac{\text{руб.}}{\text{год}}}{0{,}113 \ \frac{1}{\text{год}}} = 113\,384\,416 \text{ руб.}$$

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 80).

Таблица 80

Расчет стоимости без НДС

Единовременные затраты на начало периода владения без НДС, руб.				0
Год расчетного периода	**Чистый операционный доход без НДС, руб.**	**Норма дискон-тирования, %**	**Текущая стоимость одного рубля**	**Текущая стоимость, руб.**
1	14 028 906	10,1	0,953029	13 369 954
2	12 240 410	10,1	0,865604	10 595 348
3	12 118 246	10,1	0,786198	9 527 341
4	12 867 185	10,1	0,714076	9 188 148
5	12 812 439	10,1	0,648570	8 309 764
Текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				50 990 555
Чистая текущая стоимость денежного потока без НДС, руб.				50 990 555
	Доход от перепродажи без НДС, руб.			
5	113 384 416	10,1	0,618107	70 083 701
Текущая стоимость реверсии без НДС, руб.				70 083 701
Стоимость оцениваемого здания без НДС, руб.				121 074 256

Стоимость оцениваемого здания без НДС, рассчитанная доходным подходом, составит:

121 074 256 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 девелорпера отсутствуют. Поэтому затратный подход не применялся.

Согласование результатов

В процессе оценки справедливой стоимости здания, были получены следующие результаты (без НДС):

- сравнительным 158 004 703 руб.;
- доходным 121 074 256 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:

158 004 703 руб. × 0,4 + 121 074 256 руб. × 0,6 = 135 846 435 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:

135 846 435 руб-13 842 678 руб=122 003 757 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 01 апреля 2016 года, без НДС, составляет:

135 846 435 руб.

в том числе;

- земельный участок 13 842 678 руб.;
- улучшения 122 003 757 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, 223-69-50, факс: (495) 273-68-99

_____ № _____

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 16.05.2016 года 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 16.05.2016 года не имеется.

Исполнительный директор В.И. Самойленко

Исп. Штанькова О.Н.
тел. (495) 797-55-96

РЕСО ГАРАНТИЯ

(095) 787-4503 73295

www.resa.ru

ПОЛИС № 922/965108634

страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001,*
р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое 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, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «20» августа 205 г. **Валюта рубль РФ страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Лигачев Константин Владимирович Дата рождения: 10 июня 1973 г. Адрес по месту регистрации: *123154 г. Москва, ул Бережная 19-1-133* Паспорт: №4501 №615082, выдан: 05.03.2002 Паспортным отделом №1 ОВД района «Хорошево-Мневники» г. Москва Член СРО оценщиков: МСНО-НП «ОГЭО» E-mail: ooostate@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 противоречащие 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 признанный 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 миллионов) 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

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**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. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **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.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 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. 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. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 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; 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. 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, являющиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	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. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru 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»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности по ДКС на основании доверенности № [illegible] от [illegible].04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

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

(Бережной В.В.)

м.п.
«02» марта 2016г.