



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**Отчет № 1Б-18/1
об оценке справедливой стоимости пакета
обыкновенных именных бездокументарных акций
ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве
860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук
(100 % от уставного капитала)**

Дата определения стоимости:

01 января 2018 г.

Дата составления отчета:

20 марта 2018 г.

Москва

2018

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Приложение № 57 от 14 марта 2018 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подходы к оценке	Результат оценки, руб.
Затратный	1 396 000 000
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) по состоянию на 01 января 2018 г. округленно составляет:

1 396 000 000 рублей

(Один миллиард триста девяносто шесть миллионов рублей)

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

1 623,26 руб.

(Одна тысяча шестьсот двадцать три рубля 26 коп.)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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



1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	4
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	6
3.	Краткое изложение основных фактов и полученных результатов	7
3.1.	Общие сведения	7
3.2.	Задание на оценку	8
3.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	9
3.4.	Допущения, принятые при проведении оценки	10
3.5.	Обоснование применяемого вида стоимости	10
3.6.	Нормативные основы проведения работ	11
3.7.	Процесс оценки	13
4.	Описание объекта оценки	16
4.1.	Общее описание компании	16
4.2.	Описание объекта оценки	17
5.	Макроэкономические показатели	20
5.1.	Обзор макроэкономики	20
5.2.	Валовой внутренний продукт (ВВП)	21
5.3.	Промышленное производство	22
5.4.	Инфляция	23
5.5.	Потребительский спрос и рынок труда	24
5.6.	Банковский сектор	27
5.7.	Средневзвешенные процентные ставки	28
5.8.	Платежный баланс	29
5.9.	Федеральный бюджет	30
6.	Рынок коммерческой недвижимости Москвы	32
6.1.	Рынок коммерческой недвижимости	32
6.2.	Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	34
6.3.	Анализ инвестиционной деятельности общества	38
7.	Финансовый анализ	39
8.	Затратный подход	40
8.1.	Особенности оценки справедливой стоимости	40
8.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	40
8.3.	Ограничения и допущения	42
8.4.	Общие положения	42
8.5.	Определение рыночной стоимости активов	43
8.6.	Определение текущей стоимости обязательств	50



8.7.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала	53
8.8.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	53
9.	Сравнительный подход	55
9.1.	Общие положения	55
9.2.	Применение сравнительного подхода	55
10.	Доходный подход	57
10.1.	Общие положения	57
10.2.	Применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки	57
11.	Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	59
12.	Выводы и заключение о стоимости	60
13.	Заявление о соответствии	61
14.	Приложение 1. Финансовый анализ ЗАО «Компания «Русский капитал»	62
15.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости зданий	78
15.1.	Описание объекта оценки	78
15.2.	Определение стоимости здания в рамках затратного подхода	84
15.3.	Определение стоимости зданий в рамках сравнительного подхода	85
15.4.	Определение стоимости здания в рамках доходного подхода	89
15.5.	Согласование результатов оценки	92
15.6.	Определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых зданий	97
16.	Приложение № 3. Документы оценщика	98
17.	Приложение № 4. Документы Заказчика	101

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД	16
Табл. 4.2. Данные о регистрации акций	17
Табл. 4.3. Список акционеров компании	17
Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.01.2018 г.	18
Табл. 5.1. Индикаторы инфляции	24
Табл. 5.2. Показатели потребительской активности населения	25
Табл. 5.3. Показатели рынка труда	26
Табл. 5.4. Показатели банковского сектора	28
Табл. 5.5. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций за декабрь 2017 г. % годовых	28
Табл. 5.6. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям за декабрь 2017 г. % годовых	29
Табл. 5.7. Основные показатели платежного баланса млрд. долл. США	30
Табл. 5.8. Основные параметры федерального бюджета	31
Табл. 8.1. Укрупненный состав ОС	44
Табл. 8.2. Здания в собственности	44
Табл. 8.3. Результаты расчета величины справедливой стоимости зданий	44
Табл. 8.4. Земельные участки в собственности	45
Табл. 8.5. Признанные основные средства	46
Табл. 8.6. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал»	50
Табл. 8.7. Итоговый расчет стоимости обязательств	53
Табл. 8.8. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал», тыс. руб.	53
Табл. 8.9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.	54
Табл. 15.1. Краткое описание местоположения	79
Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки	83
Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов	87
Табл. 15.4. Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.1	88
Табл. 15.5. Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.2	89
Табл. 15.6. Фактические данные об арендаторах	91
Табл. 15.7. Расчет действительного валового дохода	91
Табл. 15.8. Расчет стоимости офисных зданий доходным подходом	92
Табл. 15.9. Результаты расчета величины операционных расходов	92
Табл. 15.10. Матрица для критериев и подходов	94
Табл. 15.11. Матрица для определения степени важности критериев	94
Табл. 15.12. Матрица для определения степени соответствия критерию Н1	94
Табл. 15.13. Матрица для определения степени соответствия критерию Н2	94
Табл. 15.14. Матрица для определения степени соответствия критерию Н3	95
Табл. 15.15. Матрица для расчета весовых коэффициентов	95
Табл. 15.16. Результаты расчета весовых коэффициентов	95
Табл. 15.17. Результаты определения справедливой стоимости здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1	97
Табл. 15.18. Результаты определения справедливой стоимости здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2	97



3. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Заказчик	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), осуществляющее доверительное управление паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 129090 Москва, ул. Мещанская, д.7, стр.1 ОГРН 1027700049981 от 23 июля 2002 г. ОКПО 42847360 ИНН 7702160110 КПП 770201001
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1 ИНН 7723528740 КПП 772301001 ОГРН 1047797060255 от 28 декабря 2004 г.
Оценщик	Бережной Виктор Витальевич
Сведения об Оценщике	Член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 15 августа 2007 г. за регистрационным № 648; местонахождение СРО «РОО»: 107078, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Профессиональная деятельность оценщика Бережного В.В. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000648, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, срок действия с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.). Телефон: 901-529-38-30, e-mail: info@naoik.ru Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1. Со стороны саморегулируемых организаций оценщиков на дату составления настоящего Отчета об оценке меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков» не применялись.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» выполнены
Информация о привлекаемых организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались



3.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка счета ДЕПО
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Основание для проведения оценки	Приложение 57 от 14 марта 2018 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет СЧА, аудит и прочее
Вид стоимости, подлежащей определению	Справедливая
Дата определения стоимости	01 января 2018 г.
Дата составления отчета	20 марта 2018 г.
Суждение о возможных границах интервала стоимости	От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной. Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки: <ul style="list-style-type: none">- соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;- соответствие требованиям с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 02 февраля 2016 года № 40940, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 11 июля 2016 года № 111н «О введении в действие и прекращении

действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 01 августа 2016 года № 43044, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

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

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

3.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3.4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

В соответствии с условиями задания Оценщиком не проводилась 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.

3.5. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

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

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

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

В рамках настоящего исследования определялась справедливая стоимость объекта оценки.

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

Понятие справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и Международных стандартах оценки 2011



(МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению) в виде: «Справедливая стоимость — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

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

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

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

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

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

3.6. НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.6.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России.

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

В Отчете использовались также положения других стандартов, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории

Российской Федерации», которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

3.6.2. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

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

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

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

3.6.3. ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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



3.6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

- 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).
- Выписка о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.01.2018 г.
- Копия свидетельства о регистрации.
- Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
- Годовая бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 4 кв.2017 г.
- Построчная расшифровка с пояснениями бухгалтерской отчетности (форма №1,2).
- Отчет по основным средствам на 31.12.2017 г.
- Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.
- Копии технических паспортов БТИ на здания.
- Копия свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и кадастровых паспортов.
- Справка по арендаторам помещений на 01.01.2018 г.

3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

3.7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1.1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.

С Заказчиком было заключено Приложение № 57 от 14 марта 2018 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011г.

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

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

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

Дата определения стоимости – 01 января 2018 г.



3.7.1.3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1.8. Составление отчета об оценке.

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

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

4.1.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

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

4.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

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

Согласно бухгалтерской отчетности на 01.01.2018 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Целью деятельности Общества является получение прибыли.

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



4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.2.1. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

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

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

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

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

4.2.2. ДАННЫЕ О РЕГИСТРАЦИИ АКЦИЙ

Данные о выпусках акций приведены в Табл. 4.2.

Табл. 4.2. Данные о регистрации акций

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

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

Табл. 4.3. Список акционеров компании

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

4.2.2.1. Данные об объявленных акциях компании

Уставом² определено, что все акции Общества являются именными, все размещенные акции являются обыкновенными. Номинальная стоимость одной акции составляет 100 (сто) рублей. Количество

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



объявленных акций составляет 860 000 (восемьсот шестьдесят тысяч) штук. Все акции Общества выпущены в бездокументарной форме.

4.2.3. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

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

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

4.2.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

В соответствии с выпиской о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.01.2018 г. (на конец операционного дня 29.12.2017), выданной Специализированной депозитарной компанией «Гарант», депонентом является ЗАО «УК Менеджмент-Центр» («Д.У.»); тип счета ДЕПО: Доверительный управляющий; эмитент: ЗАО «Компания «Русский капитал»». Данные, содержащиеся в указанной выписке представлены в Табл. 4.4.

Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.01.2018 г.

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

Права акционеров:

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

- участвовать в управлении Обществом;
- приобретать акции и другие ценные бумаги Общества в соответствии с положениями настоящего устава и действующего законодательства;
- отчуждать принадлежащие ему акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения требований подпунктов 4.1. – 4.4. пункта 4 статьи 11 настоящего Устава;
- получать часть чистой прибыли (дивиденды) Общества, подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим уставом, в зависимости от категории (типа) принадлежащих ему акций в размере, по форме оплаты и в сроки, определенные общим собранием акционеров Общества;
- получать информацию о деятельности Общества, в том числе по всем вопросам, включенным в повестку дня общего собрания акционеров, знакомиться с протоколами общих собраний акционеров;
- получать часть стоимости имущества Общества, оставшегося после его ликвидации (ликвидационную стоимость), пропорционально числу имеющихся у него акций соответствующей категории (типа);
- осуществлять свои права как непосредственно, так и через представителей, в том числе в качестве которых могут выступать другие акционеры, а также другие лица на основании доверенности, оформленной в порядке, определяемом применимым законодательством;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своему представителю (представителям) на основании доверенности;
- иметь доступ к документам Общества в порядке, предусмотренном уставом и законодательством Российской Федерации, и получать их копии за плату, в том числе

получать полную и достоверную информацию о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность;

- обращаться с исками в суд;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

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

Обязанности акционеров:

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

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

5. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в

Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

5.2. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ (ВВП)

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

Рост ВВП России по итогам 2017 г. вышел в область положительных значений и по предварительным данным составил 1,5% после падения в 2015–2016 гг. на 2,8% и 0,2% соответственно.

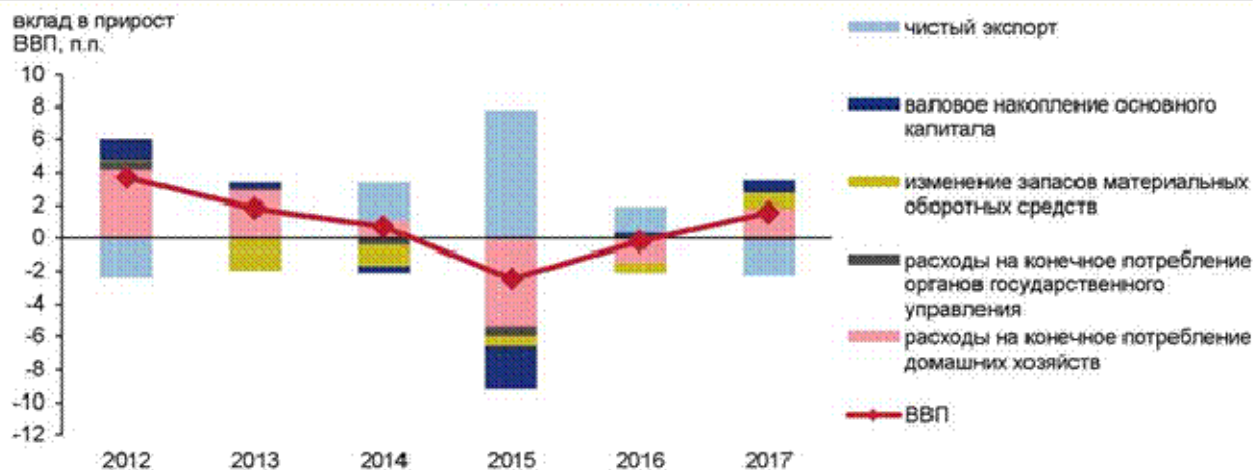
Активное восстановление экономического роста, наблюдаемое во II квартале 2017 г. (прирост ВВП на 2,5% г/г), сменилось постепенным замедлением во втором полугодии. По данным Росстата, в III квартале 2017 г. ВВП увеличился на 1,8% по сравнению с аналогичным кварталом предыдущего года, а в IV квартале, согласно предварительной оценке, прирост ВВП замедлился до 1,2% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

Рост ВВП в 2017 году опирался на расширение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Драйвером роста ВВП в 2017 году стало расширение внутреннего спроса, что показано на рисунке ниже:

Рис. 7. Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост ВВП России по итогам 2017 г. вышел в область положительных значений и по предварительным данным составил 1,5% после падения в 2015–2016 гг. на 2,8% и 0,2% соответственно.

5.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику месячных показателей и данные национальных счетов.

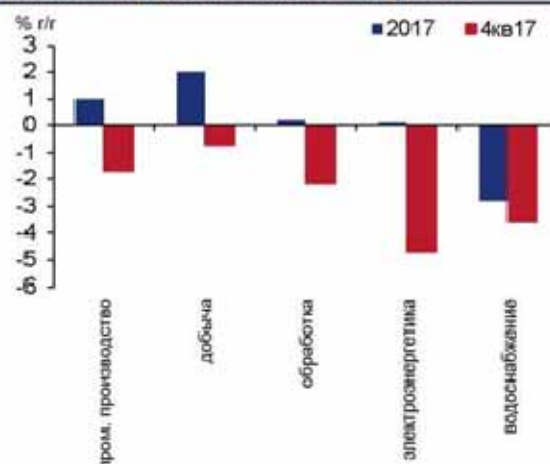
Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок. Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство.

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива».

Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов

выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г)..

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов.

5.4. ИНФЛЯЦИЯ

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

Инфляция в России на конец 2017 г. достигла исторического минимума в 2,5% по сравнению с 5,4% на конец 2016 г. Замедлению инфляционных процессов способствовало укрепление рубля, высокий урожай и снижение инфляционных ожиданий на фоне умеренно жесткой денежно-кредитной политики. При этом инфляционные ожидания, согласно оценкам ЦБ, в течение всего года оставались на повышенном уровне и несли в себе основные риски ускорения инфляционных процессов.

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Индикаторы инфляции представлены в таблице ниже:

Табл. 5.1. Индикаторы инфляции

	янв. 18	дек. 17	ноя. 17	окт. 17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция в России на конец 2017 г. достигла исторического минимума в 2,5% по сравнению с 5,4% на конец 2016 г. Замедлению инфляционных процессов способствовало укрепление рубля, высокий урожай и снижение инфляционных ожиданий на фоне умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

5.5. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС И РЫНОК ТРУДА

В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорялся: 1,0 % г/г во 2кв17, 2,1 % г/г в 3кв17, 3,0 % г/г в 4кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%, достигнутым в предыдущие месяцы.

При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка. Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении),

туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Показатели потребительской активности населения представлены в таблице ниже:

Табл. 5.2. Показатели потребительской активности населения

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,1	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,9	3,4	2,2	3,1	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,2	-0,4					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	3,1	2,8	3,2	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,1	-0,4	1,1	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,5	-0,4	0,3					

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда на протяжении 2017 года функционировал в условиях, близких к дефициту.

В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики.

Численность безработных снижалась опережающими темпами (-277 тыс. чел, или -6,5 %). В результате уровень безработицы снизился до 5,2 % в среднем за 2017 год после 5,5 % в предыдущем году. А к декабрю уровень безработицы с исключением сезонного фактора достиг 5,0 % SA от рабочей силы, что является историческим минимумом.

Эти тенденции подтверждаются и данными служб занятости. Коэффициент напряженности – отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках – в течение 2017 года снижался и к концу года приблизился к минимальным значениям за весь период наблюдения.

Показатели рынка труда представлены в таблице ниже.



Табл. 5.3. Показатели рынка труда

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	5,2	4,6	5,8	5,4	3,1	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,2	0,7	0,6					
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,9	7,2	8,4	8,3	6,6	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,9	1,0					
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-1,3	-1,8	-0,1	-1,6	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			-0,6	0,3	-1,0					
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-1,1	-1,3	-2,0	0,2	-1,8	-1,6	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,9	-0,3	-0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,2	76,2	76,2	-	-	-	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	0,0	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,4	72,3	72,3	-	-	-	-	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-5,9	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	3,8	3,9	3,9	-	-	-	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,7	65,6	65,7	65,3	65,4	65,7	65,7	65,3
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе /SA	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда и увеличение экономической активности способствовали ускорению роста заработных плат.

По предварительным данным Росстата, реальные заработные платы в 2017 году увеличились на 3,4 % на фоне снижения безработицы и рекордного замедления инфляции. В конце года дополнительным фактором роста реальных заработных плат стало активное повышение оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития, темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе в ноябре превысил 13% г/г по сравнению с 8,4 % по экономике в целом. В результате в ноябре рост реальных заработных плат достиг максимального за год темпа 5,8 % г/г (по предварительной оценке, в декабре последовало замедление до 4,6 % г/г).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %).

В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики..

По предварительным данным Росстата, реальные заработные платы в 2017 году увеличились на 3,4 % на фоне снижения безработицы и рекордного замедления инфляции.

5.6. БАНКОВСКИЙ СЕКТОР

В 2017 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3m SAAR после 12,9 % 3m SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3m SAAR. Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрём уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

С точки зрения динамики кредитного портфеля год завершился позитивно. По итогам 2017 года темпы роста кредитования экономики составили 4,7% с исключением валютной переоценки. Темп роста корпоративного кредитного портфеля впервые с августа 2016 года оказался положительным и составил в декабре 1,8% г/г. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост корпоративного портфеля за год составил 3,7 %. Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитования, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту. Объем долговых ценных бумаг резидентов в портфеле банков за год увеличился на 42% г/г, однако по-прежнему остается небольшим (2,0 трлн. руб. на 1 января 2018 года).

Годовые темпы роста необеспеченного потребительского кредитования ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. При сохранении текущих тенденций годовой темп роста необеспеченного потребительского кредитования может составить 17–19 % в текущем году.

Показатели банковского сектора представлены в таблице ниже.

Табл. 5.4. Показатели банковского сектора

	дек.17	ноя.17	окт.17	9м17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	8,25	8,25	8,5	8,5	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,7	9,8	11,0	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,8	9,8	9,9	11,2	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	6,3	7,1	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	4,7	2,6	1,9	-0,5	1,4	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	15,1	14,2	13,1	11,6	12,6	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*	11,1	9,5	7,9	0,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	1,8	-0,5	-1,0	-2,4	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	57,4	69,4	70,3	25,6	41,2	32,5	3,2	29,9

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* с исключением валютной переоценки

В 2017 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

По итогам 2017 года темпы роста кредитования экономики составили 4,7% с исключением валютной переоценки. Темп роста корпоративного кредитного портфеля впервые с августа 2016 года оказался положительным и составил в декабре 1,8% г/г.

Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитования, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

5.7. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

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

Табл. 5.5. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций за декабрь 2017 г. % годовых

Срок депозита	Рубли	долл.США	Евро
до 30 дней	6,59%	0,75%	0,25%
от 31 до 90 дней	7,01%	1,25%	0,66%
от 91 до 180 дней	7,29%	1,83%	0,22%
от 181 дня до 1 года	7,54%	2,25%	0,54%
от 1 до 3 лет	7,12%	1,47%	0,48%
свыше 3 лет	9,15%	3,77	-
свыше года	7,52%	3,48%	0,48%

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



Табл. 5.6. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям за декабрь 2017 г. % годовых

Срок кредита	Рубли	долл.США	Евро
до 30 дней	8,39%	5,26%	1,82%
от 31 до 90 дней	9,62%	3,76%	4,22%
от 91 до 180 дней	10,52%	5,60%	6,11%
от 181 дня до 1 года	9,90%	4,09%	4,05%
от 1 до 3 лет	9,56%	5,12%	3,47%
свыше 3 лет	9,25%	5,51%	4,30%
свыше года	9,41%	5,36%	3,98%

Источник <http://www.cbr.ru/>, Статистический бюллетень банка России № 2, 2018.

5.8. ПЛАТЕЖНЫЙ БАЛАНС

В 2017 году профицит текущего счета существенно расширился по сравнению с предыдущим годом. Сальдо счета текущих операций в 2017 году составило 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году.

Основной причиной увеличения сальдо текущего счета стал опережающий рост экспорта товаров. В стоимостном выражении экспорт товаров увеличился на 25,5 % по сравнению с 2016 годом, что в первую очередь стало результатом роста цен на сырьевые товары (нефть, газ, уголь, металлы). Благоприятная ценовая конъюнктура, а также погодные условия в Европе обусловили рост и физических объемов экспорта энергоресурсов. Так, по данным Минэнерго России, экспорт нефти вырос на 1,3 % по сравнению с 2016 годом, экспорт угля – на 12,1 %. В то же время экспорт черных металлов в натуральном выражении показал снижение (по данным ФТС России за 11 месяцев 2017 г. – на 3,1 % г/г). Также снижался в физическом выражении экспорт продукции из стали. Из товарных групп не сырьевого неэнергетического экспорта наиболее высокий рост показал экспорт пшеницы и маслина (на 25,9 % г/г по данным ФТС России за 11 месяцев 2017 г.) на фоне рекордных показателей урожая зерновых.

Импорт также продемонстрировал уверенный рост. Импорт товаров увеличился на 24,2 % в 2017 году, импорт услуг – на 18,7 % на фоне восстановления внутреннего спроса и относительно стабильной динамики обменного курса рубля (рубль в реальном эффективном выражении ослаб на 1,1 % в целом за 2017 год). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 % г/г) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Отток капитала (сальдо финансового счета) сложился на уровне 21,0 млрд. долл. США. Чистый отток частного капитала составил 31,3 млрд. долларов США (19,8 млрд. долларов США в 2016 году). Основным источником чистого вывоза капитала являлись операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств (за три квартала 2017 года банки погасили 13,5 млрд. долл. внешнего долга). Приток капитала по государственному сектору составил 12,9 млрд. долл. США.

За 2017 год резервы увеличились на 22,6 млрд. долл. США. Основными каналами роста резервных активов были операции Правительства Российской Федерации на валютном рынке (~14 млрд. долл. США) и погашение РЕПО в иностранной валюте (~11 млрд. долл. США). Отклонение совокупного изменения резервов от суммы компонент объясняется спецификой учета операций РЕПО с нерезидентами, осуществляемых в рамках управления резервами.

Основные показатели платежного баланса представлены в таблице ниже:



Табл. 5.7. Основные показатели платежного баланса млрд. долл. США

	2017	4кв17	9м17	6м17	2016	4кв16	9м16	6м16
Счет текущих операций	40,2	17,8	22,4	25,0	25,5	10,3	15,3	14,9
Торговый баланс	115,8	35,5	80,3	59,7	90,3	27,3	63,0	44,7
Экспорт товаров	353,7	103,1	250,6	166,3	281,8	82,6	199,3	128,3
Импорт товаров	237,9	67,6	170,3	106,5	191,6	55,3	136,3	83,7
Баланс услуг	-30,2	-8,1	-22,1	-12,5	-23,8	-6,0	-17,8	-10,7
Экспорт услуг	58,1	15,3	42,8	27,3	50,6	13,6	37,0	23,1
Импорт услуг	88,3	23,4	64,9	39,8	74,4	19,6	54,8	33,8
Баланс оплаты труда	-2,9	-0,8	-2,1	-1,5	-2,2	-0,8	-1,3	-0,8
Баланс инвестиционных доходов	-35,3	-7,2	-28,0	-17,6	-32,5	-8,6	-23,9	-16,0
Баланс ренты и вторичных доходов	-7,2	-1,6	-5,6	-3,1	-6,3	-1,6	-4,7	-2,2
Счет операций с капиталом	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1	-0,8	0,5	-1,3	-1,3
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	39,9	17,7	22,1	24,8	24,8	10,8	14,0	13,5
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	21,0	22,1	-1,0	9,2	11,9	7,1	4,8	5,8
Сектор государственного управления и центральный банк	-14,5	5,6	-20,1	-9,9	-4,3	2,6	-6,9	-2,5
Частный сектор	35,5	16,4	19,1	19,1	16,2	4,5	11,7	8,3
Чистые ошибки и пропуски	3,8	1,7	2,1	3,2	-4,6	-5,5	0,9	-0,8
Изменение резервных активов*	22,6	-2,7	25,4	18,9	8,2	-1,8	10,1	7,0
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором (*+ - вывоз, *- ввоз)	31,3	14,7	16,5	15,6	19,8	9,8	10,0	8,6

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
+ - рост, *- снижение

В 2017 году профицит текущего счета существенно расширился по сравнению с предыдущим годом. Сальдо счета текущих операций в 2017 году составило 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Резервные активы выросли за 3 кв.2017г. на 6,5 млрд. долл. США, из которых 2 млрд. долл. США составили покупки валюты Минфином России.

Импорт товаров увеличился на 24,2 % в 2017 году, импорт услуг - на 18,7 %.

Отток капитала (сальдо финансового счета) сложился на уровне 21,0 млрд. долл. США. Чистый отток частного капитала составил 31,3 млрд. долларов США (19,8 млрд. долларов США в 2016 году).

За 2017 год резервы увеличились на 22,6 млрд. долл. США.

5.9. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г). При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Нефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб.

Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб.

Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей.

Нефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Табл. 5.8. Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Доходы	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
Нефтегазовые доходы	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
Ненефтегазовые доходы	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
Расходы	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
Дефицит (-)/Профицит (+)	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
Ненефтегазовый дефицит	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России.

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%.

В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

6.1. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ³

Основные итоги 2017 года

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

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

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

- Снижение ставок по торговым объектам было менее значительным по сравнению со снижением цен и мало отличалось по объектам как в пределах и так за пределами Садового Кольца. По объектам стрит-ритейл и ставки и цены за пределами центра снизились несущественно, в то время как в центре – гораздо значительнее и, особенно, цены.
- За исключением офисов, сдаваемых в аренду за пределами центра, объем предложения офисных объектов серьезно сократился, однако, если ставки умеренно выросли (более значительно – в центре), то цены – снизились (более существенно – в пределах Садового кольца).
- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке аренды значительно снизилась, а ставки незначительно выросли. На рынке продажи средними темпами снизились и объем предложения и цены.

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

Реализация отложенного спроса на низком офисном рынке в виду низкой деловой активности пока не способна привести к росту цен даже в условиях сокращения объема предложения/. Положение на рынке аренды несколько лучше, однако рост ставок незначителен. Потребительский спрос остается низким как в связи с невысокими доходами населения, так и с преобладанием сберегательной модели поведения.

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

Ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости

В феврале на продажу предлагался 1751 объект общей площадью 2 537 тыс. кв. м и общей стоимостью 421 млрд. руб., что выше показателя предыдущего месяца на 39% по количеству и на 63% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 166 308 руб./кв. м. Курс доллара в феврале не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 1% и составила 2 927 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 12%, а в долларах – на 14%.

³<http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018>
<http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2018>



Рост объема предложения в феврале объясняется ростом количества рабочих дней по сравнению с началом года.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые помещения (11%) и свободного назначения (10%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 751	421 933	2 537	1,45	166 308
К январю 2018	▲ +39%	▲ +61%	▲ +63%	▲ +18%	▼ -1%
К февралю 2017	▲ +28%	▲ +5%	▲ +19%	▼ -6%	▼ -12%

Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости

В январе 2018 г. в аренду предлагалось 2 763 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 279 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 13%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год. Курс доллара в декабре снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка уменьшилась на 3% и составила 327\$/кв.м/год. За год, с января 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые снизились на 4%.

Снижение объема предложения в январе на рынке аренды, как и на рынке продажи, вызвано небольшим количеством рабочих дней. Уменьшение деловой активности в начале года сказалось также и на том, что средняя арендная ставка и в целом по рынку и по отдельным сегментам изменилась незначительно.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 763	19 820	1 279	0,46	18 482
К декабрю 2017	▼ -8%	▼ -12%	▼ -13%	▼ -6%	▲ +1%
К январю 2017	▲ +9%	▼ -7%	▼ -13%	▼ -21%	▲ +1%

6.1.1. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

В качестве сегмента рынка должен рассматриваться рынок офисной недвижимости.

6.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ И ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ⁴

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2017 г., GLA	16 218 тыс. кв. м Из них: 14 991 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2017 г.	+1,8% ↑			
Объем по классам, GLA	4 874 тыс.кв.м	7 383 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2017 г., GLA	284,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2017 г., GLA	276,1	8,6	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2017 г.	+473% ↑	-36% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2017 г. %	20,6	13,0	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2017 г.	-4,2% ↓ (-0,9 п.п.)	-3,0% ↓ (-0,4 п.п.)	0%	0%
Арендные ставки на конец 4Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 000	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2017 г. - в RUB	+1,0% ↓	-0,7% ↓	-0,9% ↓	-1,1% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 310 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	394 кв.м	596 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2017 г.	+6,0% ↑	+0,1% ↑	0%	0%

По итогам 2017 г. московский рынок офисных площадей вырос на 1,8% (к объёму на конец 2016 г.), составив 16,2 млн. кв.м, из которых почти 15,0 млн. кв.м – сегменты А, В+, В.

6.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

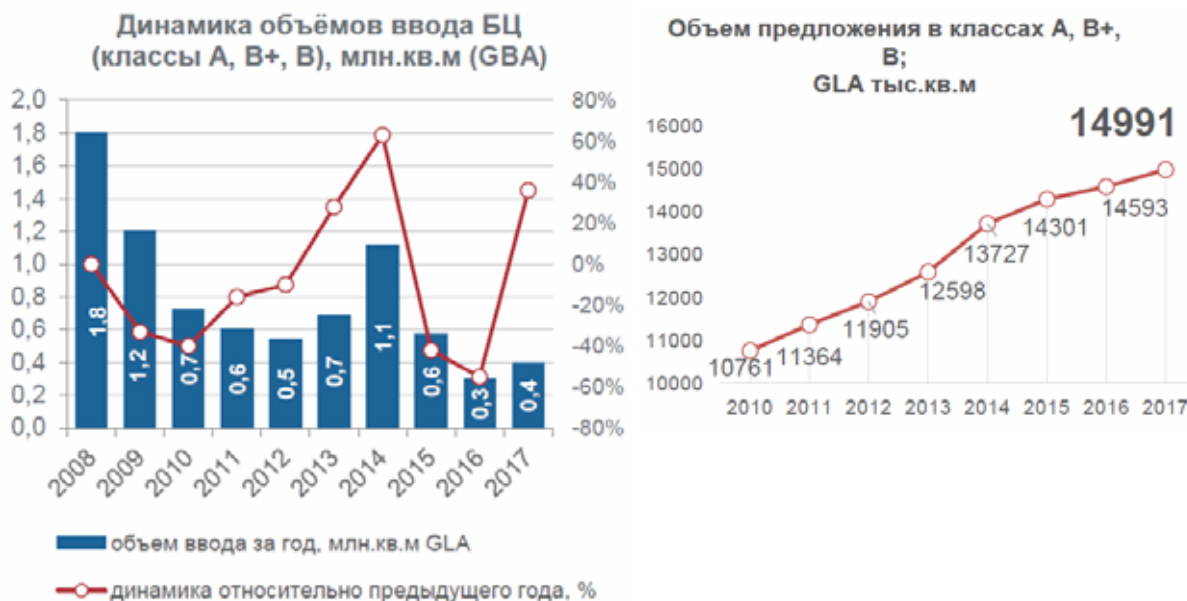
Объём ввода в 4 кв. 2017 г. составил 284,7 тыс.кв.м (GLA), что в несколько раз больше показателей ввода за предыдущий квартал и за аналогичный период 2016 г. (в 4,6 и 6 раз соответственно).

Практически весь объём ввода 4 кв. 2017 г. (97%) относится к классу А. Около 70% введенных площадей пришлось на два крупнейших ожидаемых объекта класса А в ММДЦ «Москва-сити»: IQ-квартал и Башня Федерация (Восток).

Годовой объём ввода составил 398,2 тыс.кв.м (GLA). Это на 36% больше, чем в 2016 г., но по сравнению с периодом 2008-2015 гг. результат оказался ниже как минимум на 25%.

Центральный округ (ЦАО) стал лидером по объёмам ввода – 57% новых офисных площадей. Большая часть объектов относится к классу А – 81%.

⁴<http://naibecar.com/research/> Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 4 кв. 2017г.



6.2.2. СПРОС

На конец 4 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 15,5%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,4 п.п. (2,5%).

Основной вклад в снижение общего уровня вакантных площадей внесли бизнес-центры класса А, где вакансия за квартал, несмотря на высокие объемы ввода, сократилась заметнее всего – на 0,9 п.п. (4,2%). Активное поглощение площадей и то, что объекты вводились уже частично заполненными, не позволили вакансии вырасти. При этом в пределах ТТК вакансия за счёт ввода новых объектов незначительно выросла (на 0,2 п.п.), а вне ТТК сократилась – на 2,1 п.п.

В классе В+ уровень вакансии также сократился – на 0,4 п.п (3,0%). Снижение происходило равномерно – как по объектам, расположенным внутри ТТК, так и по бизнес-центрам за его пределами. Средний показатель для классов В+/В составил 11,9%, сократившись на 0,3 п.п. (2,5%).

В классах В и С доля вакантных площадей осталась на уровне предыдущего квартала. При этом в обоих классах был характерен рост заполняемости объектов в ТТК и снижение её в удалённых объектах, что может свидетельствовать о перемещении арендаторов в бизнес-центры более удобной локации.

В целом за год вакансия сократилась во всех классах: в классе А – на 2,0 п.п.; в классе В+ - на 3,3 п.п; в классе В – на 1,2 п.п.; в классе С – на 0,9 п.п.



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
A	17,9	25,3
B+	10,7	14,5
B	7,3	9,6
C	8,0	8,4

6.2.3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 4 кв. 2017 г. арендные ставки оставались стабильными, изменения относительно предыдущего квартала незначительны – в пределах 1%.

По итогам квартала средняя арендная ставка в классе А выросла на 1% - до 2000 руб./кв.м./мес.

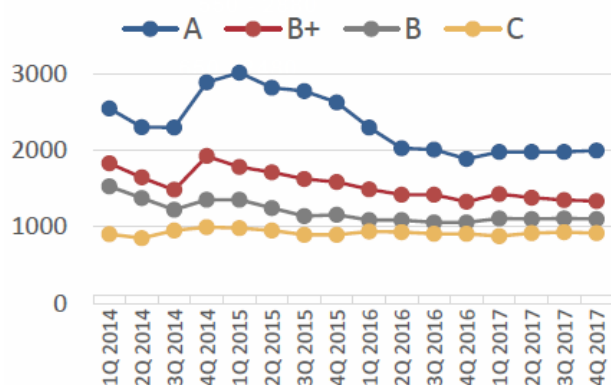
Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В снизилась на 0,8%, составив на конец квартала 2 150 руб./кв.м./мес. При этом ставки продемонстрировали незначительное снижение в обоих классах: в классе В+ – до 1340 руб./кв.м./мес. (на 0,7%); в классе В – до 1100 руб./кв.м./мес. (на 0,9%).

В классе С также отмечается снижение арендной ставки – на 1,1% - до 920 руб./кв.м./мес.

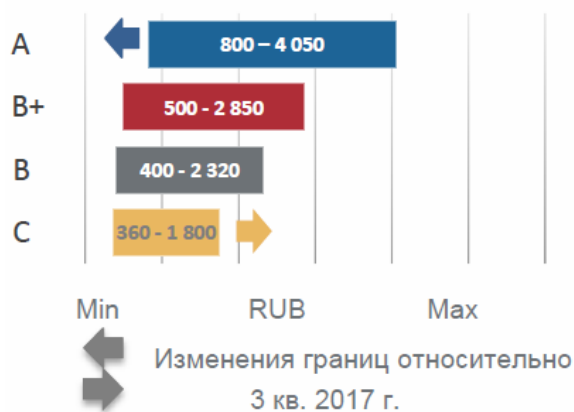
В результате ценовой динамики дистанция между классами В+ и А увеличилась с 32% до 33%; между остальными классами – осталась на прежнем уровне.

По итогам года арендные ставки в классе А выросли на 5,8%, в классе В+ – на 0,8%, в классе В – на 3,8% (в среднем по классам В+/В – на 1,6%), в классе С – на 1,1%.

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес.



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес. на 4 кв. 2017 г.



**Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2017 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)**

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 000	24 000
ЦДР	2 170	26 040
вне ЦДР, внутри ТТК	2 020	24 240
вне ТТК	1 500	18 000
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 330	15 960
вне ТТК	1 100	13 200
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 580	18 960
вне ЦДР, внутри ТТК	1 170	14 040
вне ТТК	930	11 160
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 150	13 800
вне ТТК	810	9 720

6.2.4. ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс.кв.м, из которых около 57% относится к классам В+/В, 43% - к классу А.

В 2018 г. следует ожидать закрепления позитивных тенденций 2017 г. Резких изменений не ожидается, рынок останется «рынком арендатора».

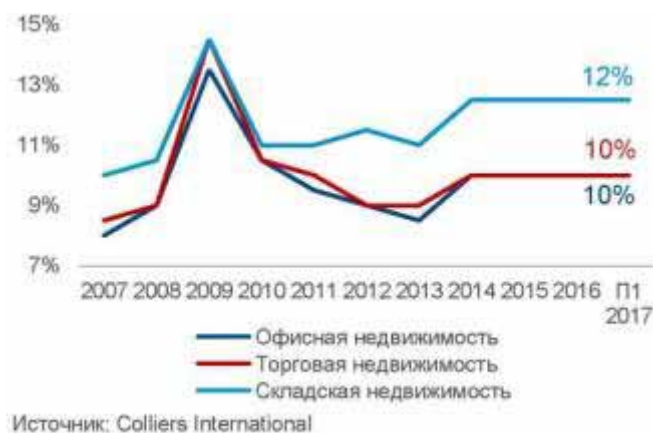
В классе А возможно сокращение вакансий на 1,0-2,0 п.п. за год – до 19,6-18,6%.

В классах В+/В ожидается более существенное снижение доли вакантных площадей – на 1,5 – 2,5 п.п. – до 10,4-9,4%.

В классе С вакансия может сократиться на 0,5-1,0 п.п., составив к концу года 7,8-7,3%.

С учётом вымывания с рынка предложений по низким ставкам, ввода новых объектов возможно повышение средних арендных ставок по итогам года. При этом в классе А ожидается чуть более уверенный рост – на 4-7% за год. В классах В+/В и С динамика прогнозируется на уровне 2-4%.

Ставки капитализации стабильны с 2014 г., однако мы видим потенциал к их снижению в ближайшей перспективе.



6.2.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6.2.6. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6.3. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

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

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

7. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

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

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

Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2015 г. по 01.01.2018 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "Компания "Русский капитал" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,40, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. И на 31.12.2015 г., и на 31.12.2017 г. состояние ЗАО "Компания "Русский капитал" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат
8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -28,33 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 55,16 дн. и составила -83,49 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. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 151337,0 тыс.руб., снизилась на -18714,0 тыс.руб. (темп уменьшения чистых активов составил -12,4%), и на 31.12.2017 г. их величина составила 132623,0 тыс.руб.

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

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

- оцениваются активы и обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01.01.2018 г.;
- Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании;
- Оценщиком не проводилась инвентаризация активов компании. Расчеты рыночной стоимости затратным подходом к оценке основаны на данных о составе, структуре и характеристиках активов, предоставленных Заказчиком. Предполагалось, что полученные данные являются достоверными и полными;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов ЗАО «Компания «Русский капитал» Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов;
- определение справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал», в том числе финансовых вложений, проводилось на основе предоставленных Заказчиком документов. В задачу Оценщика не входила проверка достоверности содержащейся в них информации;
- у ЗАО «Компания «Русский капитал» нет дебиторской задолженности, безнадежной к взысканию и с просроченным сроком исковой давности.

8.4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Метод накопления активов предполагает следующие этапы оценки:

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

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

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

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

В состав обязательств, принимаемых к расчету, включаются:

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

8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

Активы компании на дату оценки формировались за счет:

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

8.5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Балансовая стоимость основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01.01.2018 г. составляла 126 827 тыс. руб. (81,66% в структуре активов компании).

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

Основные средства - это материальные активы, которые:

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

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

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

Себестоимость объекта основных средств, находящегося в распоряжении арендатора по договору финансовой аренды, определяется в соответствии с МСФО (IAS) 17 "Аренда".

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

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

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



(h) офисное оборудование;

(i) плодовые культуры.

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

Табл. 8.1. Укрупненный состав ОС

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Доля в суммарной стоимости, %
1	Здания и сооружения	126 950 013,27	82 867 463,75	65,34%
2	Земельные участки	40 987 723,11	40 987 723,11	32,32%
3	Оборудование и прочее	17 426 844,79	2 971 753,25	2,34%

Большую часть основных средств, 65,34% остаточной стоимости, составляет группа - здания.

Табл. 8.2. Здания в собственности

№ п/п	Инв. №	Местоположение	Свидетельство о собственности	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	10110001	г.Москва, ул. Погодинская, вл.24, стр.1	Серия 77 АГ №453271 от 14 июня 2007 г.	4 456,9	77:01:0005006:1030	59 944 796,47
2	10110002	г.Москва, ул. Погодинская, вл.24, стр. 2	Серия 77 АН №743024 от 28 октября 2009 г.	601	77:01:0005006:1056	22 922 667,28
ИТОГО:				5 057,9		82 867 463,75

Расчет справедливой стоимости зданий приведен в Приложении 2.

Табл. 8.3 Результаты расчета величины справедливой стоимости зданий

Здание	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание ул. Погодинская, д.24, стр.1	1 135 540 000
Нежилое здание ул. Погодинская, д.24, стр.2	160 360 000
Итого:	1 295 900 000

Справедливая стоимость зданий в составе основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 1 295 900 тыс. руб.

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

Табл. 8.4. Земельные участки в собственности

Местоположение	Свидетельство о собственности	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
г.Москва, ул. Погодинская, вл.24, стр.1	Серия 77АН № 743024 от 26 января 2012 г.	3 913	77:01:0005006:12	37 281 062,56	323 493 462,11
г.Москва, ул. Погодинская, вл.24, стр. 2	Серия 77АК № 459963 от 28 октября 2009 г.	170	77:01:0005006:11	3 706 660,55	13 916 676,00
ИТОГО:		4 083		40 987 723,11	337 410 138,11

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

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

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в составе основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 337 410 тыс. руб.

В сумме на недвижимую группу приходится 97,66% всех основных средств компании. Оставшаяся часть основных средств составляет 2,34% и представлена оборудованием и прочими основными средствами.

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

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

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

«Машины и оборудование (кроме офисного)» и «Производственный и хозяйственный инвентарь» составляют 2,34% балансовой стоимости основных средств.. Выгода от их использования ограничена. Таким образом, ввиду незначительной доле в составе ОС стоимость оборудования и прочего принята равной балансовой стоимости .

Табл. 8.5. Признанные основные средства

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
		Земельные участки			
1	10000004	Земельный участок площадью 3913 кв.м ул.Погодинская, вл.24, стр.1	37 281 062,56	37 281 062,56	323 493 462,11
2	10000003	Земельный участок площадью 170 кв.м ул.Погодинская, вл.24 стр.2	3 706 660,55	3 706 660,55	13 916 676,00
		Итого:	40 987 723,11	40 987 723,11	337 410 138,11
		Здания			
3	10110001	Нежилое здание площадью 4 456,9 кв.м ул.Погодинская, вл.24, стр.1	92 158 727,92	59 944 796,47	1 135 540 000,00
4	10110002	Нежилое здание площадью 601 кв.м ул. Погодинская, вл.24 стр.2	34 791 285,35	22 922 667,28	160 360 000,00
		Итого:	126 950 013,27	82 867 463,75	1 295 900 000,00
		Оборудование и прочее	17 426 844,79	2 971 753,25	2 971 753,25
		ВСЕГО:	185 364 581,17	126 754 063,60	1 636 281 891,36

Справедливая стоимость основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г., без учета НДС, округленно составляет 1 636 282 тыс. руб.

8.5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. равна 206 тыс. руб.

8.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату оценки составляла 67 тыс. руб. (0,04% в объеме активов компании).

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

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость запасов в данном случае соответствует балансовой стоимости.

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

Справедливая стоимость запасов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 67 тыс. руб.

8.5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Дебиторская задолженность на дату определения стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки краткосрочная дебиторская задолженность составляла 1 528 тыс. руб. (0,98% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

Долгосрочный входящий НДС не является финансовым инструментом и не дисконтируется.

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

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

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

В связи с тем, что Заказчиком не предоставлена расшифровка дебиторской задолженности с указанием дат ее погашения, для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности Оценщик принял возможное значение оборачиваемости для краткосрочной дебиторской задолженности по данным финансового анализа – 4 дня.

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

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет округленно 1 528 тыс. руб.

8.5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату оценки составляли 26 660 тыс. руб. (17,17% в объеме активов компании).

Учет денежных средств и их эквивалентов по МСФО ведется в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».

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

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

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

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

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

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

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

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



- денежные средства находятся на счетах в банках, у которых отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности

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

Справедливая стоимость денежных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 26 660 тыс. руб.

8.5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ АКТИВОВ

В состав прочих активов входят расходы на программное обеспечение в размере 20 тыс. руб. (0,013% от общей стоимости активов).

Ввиду незначительной доле в составе активов, справедливая стоимость прочих активов принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость прочих активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 20 тыс. руб.

Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости сведены в Табл. 8.6.

Табл. 8.6. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал»

Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость тыс. руб.
Основные средства	126 827	1 636 282
Отложенные налоговые активы	206	206
Запасы	67	67
Дебиторская задолженность	1 528	1 528
Денежные средства	26 660	26 660
Прочие оборотные активы	20	20
АКТИВЫ	155 308	1 664 763

Таким образом, справедливая стоимость активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 1 664 763 тыс. руб.

8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01 января 2018 г. составляли 22 682 тыс. руб. и имели следующую структуру:

- долгосрочные обязательства – 10 тыс. руб. или 0,04% от общей суммы обязательств;
- краткосрочные обязательства – 22 672 тыс. руб. или 99,96% от общей суммы обязательств.

8.6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

По балансу долгосрочные обязательства компании были представлены отложенными налоговыми обязательствами.

8.6.1.1. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых обязательств

По балансу отложенные налоговые обязательства составляют 10 тыс. руб., что составляет 0,04% от общей величины обязательств.

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



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

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

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

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

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

Стоимость отложенных налоговых обязательств принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств по состоянию на дату оценки округленно составляет 10 тыс. руб.

8.6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Согласно бухгалтерскому балансу ЗАО «Компания «Русский капитал» краткосрочные обязательства были представлены кредиторской задолженностью и оценочными обязательствами в размере 22 672 тыс. руб.

8.6.2.1. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01 января 2018 г., ее величина составляла 22 561 тыс. руб.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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



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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

По данным Заказчика сумма 4 918 208,60 руб. представляет собой налоговую задолженность перед бюджетом и полученные авансы, следовательно, не дисконтируется.

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

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

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени оборота кредиторской задолженности в годах (определяется как время оборота кредиторской задолженности в днях / число дней в году). В Приложении 1 рассчитано, что оборачиваемость кредиторской задолженности составляет 98 дней.

Заказчик предоставил данные об отсутствии просроченной и списанной задолженности.

Стоимость дисконтируемой кредиторской задолженности составляет 17 642 906,84 руб.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, размещенным нефинансовыми организациями, в рублях в декабре 2017 г.⁵ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения от 91 до 180 дней составила 7,29% годовых.

Следовательно, справедливая стоимость дисконтируемой кредиторской задолженности составляет 17 312 716 руб.

Таким образом, справедливая стоимость всей кредиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» составит 22 230 924 руб.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату оценки составляет 22 231 тыс. руб.

8.6.2.2. Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

Оценочные обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляют 111 тыс. руб. (0,49% от общей величины обязательств).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно

⁵Источник <http://www.cbr.ru>, Статистический бюллетень банка России № 2, 2018.



для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Исходя из определения оценочных обязательств, это величина предстоящих расходов по обязательствам, рассчитанная на дату отчетности, т.е. на дату определения стоимости. Таким образом, балансовая стоимость является рыночной стоимостью.

Таким образом, текущая стоимость оценочных обязательств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 111 тыс. руб.

Итоговый расчет справедливой стоимости обязательств сведен в Табл. 8.7.

Табл. 8.7. Итоговый расчет стоимости обязательств

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	10	10
Кредиторская задолженность	22 561	22 231
Оценочные обязательства	111	111
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	22 682	22 352

Текущая стоимость обязательств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 22 352 тыс. руб.

8.7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

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

Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал» сведен в Табл. 8.8.

Табл. 8.8. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал», тыс. руб.

Наименование статей	Величина
Активы	1 664 763
Обязательства	22 352
Собственный капитал	1 642 411

Таким образом, справедливая стоимость собственного капитала (100%) ЗАО «Компания «Русский капитал» составляет 1 642 411 тыс. руб.

Справедливая стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО «Компания «Русский капитал», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 1 642 411 тыс. руб.

8.8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала). В рамках затратного подхода к оценке была определена рыночная стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО «Компания «Русский капитал», которая составила 1 642 411 тыс. руб.

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



8.8.1.1. Расчет корректировки на недостаток ликвидности

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

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

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

Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен в Табл. 8.9.

Табл. 8.9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.

Наименование статей	Величина
Справедливая стоимость 100% пакета, тыс. руб.	1 642 411
Оцениваемый пакет	100%
Скидка на низкую ликвидность	15%
Скидка за контроль	0%
Итоговый результат, тыс. руб.	1 396 049

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) округленно составит 1 396 000 тыс. руб.

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 января 2018 г., округленно составляет 1 396 000 тыс. руб.

Стоимость одной акции в составе пакета составляет 1 623,26 руб.

9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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



Поскольку акции существующих в России закрытых компаний, не обращаются на отечественном фондовом рынке, а также потому, что Оценщику не удалось найти информацию о продаже пакетов акций компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, использовать сравнительный подход (как метод сделок, так и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

В процессе исследования рыночной информации Оценщиком не было найдено зарубежных аналогов, сопоставимых с объектом оценки, поскольку финансовые показатели оцениваемой компании и зарубежных компаний не сопоставимы. Исходя из вышеуказанного, для определения рыночной стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода Оценщик считает нецелесообразным.

Таким образом, применение сравнительного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

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

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

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

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

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

10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- на 01.01.2018 г. денежные потоки компании по результатам основной производственной деятельности не постоянны, выручка по основному виду деятельности минимальна. Соответственно, у Оценщика нет возможности прогнозировать результаты деятельности на основе ретроспективных данных. Текущая деятельность компании не может дать определенное представление о результатах ее будущей деятельности, на протяжении всего исследуемого периода чистая прибыль ЗАО «Компания «Русский капитал» образуется, в основном, за счет сдачи помещений в аренду, что несет в себе определенные риски;
- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли, поскольку ключевые показатели деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» (норматив собственного оборотного капитала, статьи, формирующие чистую прибыль, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности), рассчитанные за 2017 г., не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями;
- Заказчик не предоставил перспективный план развития бизнеса ЗАО «Компания «Русский капитал», что не позволяет достоверно прогнозировать выручку, затраты и денежные потоки. Также Заказчиком не предоставлены данные по планируемым долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям и, соответственно, получению доходов (расходов) по ним.

Исходя из анализа финансово-хозяйственной деятельности компании, а также ввиду отсутствия информации о перспективах деятельности компании, применение метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» не представляется возможным.

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

Таким образом, применение доходного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 января 2018 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала), по состоянию на 01 января 2018 г. был использован затратный подход к оценке.

Согласование результатов не требуется.

12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением 57 от 14 марта 2018 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011г. была выполнена оценка справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

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

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) по состоянию на 01 января 2018 г. округленно составляет:

1 396 000 000 рублей

(Один миллиард триста девяносто шесть миллионов рублей)

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

1 623,26 руб.

(Одна тысяча шестьсот двадцать три рубля 26 коп.)

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- изложенные в Отчете факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены, оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества, а использованный объем информации достаточен для проведения объективной оценки;
- оценщик лично проводил обследование имущества путем его осмотра;
- ни одно лицо, кроме подписавших настоящий отчет не оказывало профессионального содействия оценщикам;
- настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
- оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 ФСО № 8 утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Справедливая стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 января 2018 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ЗАО «НАОиК»

В.В. Бережной



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

Исходные данные

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

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

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2015 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.12.2017 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)				
Статья баланса	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	132 604,0	128 327,0	126 827,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	189,0	218,0	206,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	132 793,0	128 545,0	127 033,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	248,0	171,0	67,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	754,0	415,0	1 527,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 009,0	71 394,0	26 660,0
Прочие оборотные активы	1260	18,0	16,0	20,0
Итого по разделу II	1200	23 029,0	71 996,0	28 274,0
БАЛАНС	1600	155 822,0	200 541,0	155 307,0

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ				
		31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 000,0	86 000,0	86 000,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	45 020,0	45 020,0	45 020,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	20 317,0	41 330,0	1 603,0
Итого по разделу III	1300	151 337,0	172 350,0	132 623,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	17,0	10,0	10,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	17,0	10,0	10,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	4 285,0	27 932,0	22 561,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	183,0	249,0	113,0
Прочие обязательства	1550	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	4 468,0	28 181,0	22 674,0
БАЛАНС	1700	155 822,0	200 541,0	155 307,0



Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	2110	41 493,0	81 593,0	92 724,0
Себестоимость продаж	2120	(29 331,0)	(23 052,0)	(27 203,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	12 162,0	58 541,0	65 521,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(6 350,0)	(13 526,0)	(5 678,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 812,0	45 015,0	59 843,0
Прочие доходы и расходы				
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	1 882,0	4 036,0	4 207,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	9,0	0,0
Прочие расходы	2350	(3 390,0)	(20 273,0)	(90 988,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 304,0	28 787,0	(26 938,0)
Текущий налог на прибыль	2410	(163,0)	(7 808,0)	(12 773,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	742,0	(2 015,0)	(18 176,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0,0	6,0	1,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	44,0	29,0	(16,0)
Прочее	2460	0,0	0,0	(1,0)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	4 185,0	21 014,0	(39 727,0)
Справочно				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	4 185,0	21 014,0	-39 727,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0

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

Структура баланса

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

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

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

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

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

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

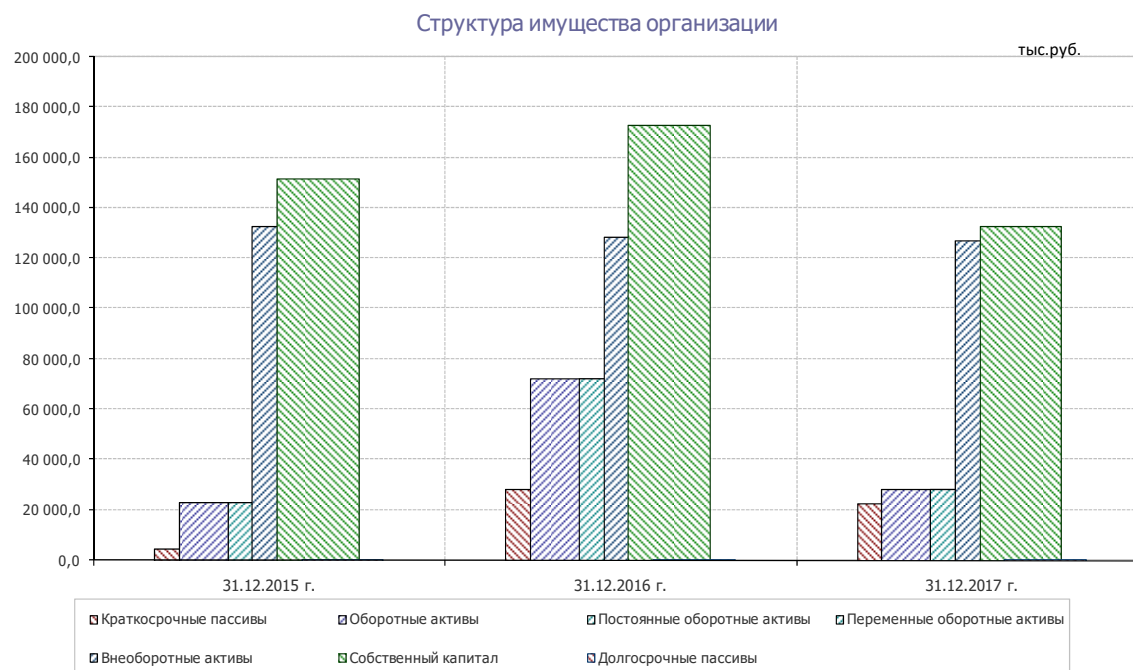
Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ЗАО "Компания "Русский капитал" на конец анализируемого периода (31.12.2017 г.) составила 5713,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ЗАО "Компания "Русский капитал".



Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к агрессивной модели.

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



Актив баланса

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

Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	85,1%	64,0%	81,7%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	85,2%	64,1%	81,8%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	0,2%	0,1%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	0,5%	0,2%	1,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14,1%	35,6%	17,2%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	14,8%	35,9%	18,2%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	132 604,0	126 827,0	-5 777,0	-4,4%	-3,4%
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	189,0	206,0	17,0	9,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	132 793,0	127 033,0	-5 760,0	-4,3%	-3,4%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	248,0	67,0	-181,0	-73,0%	-0,1%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	754,0	1 527,0	773,0	102,5%	0,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	22 009,0	26 660,0	4 651,0	21,1%	3,0%
Прочие оборотные активы	18,0	20,0	2,0	11,1%	0,0%
Итого по разделу II	23 029,0	28 274,0	5 245,0	22,8%	3,4%
БАЛАНС	155 822,0	155 307,0	-515,0	-0,3%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, незначительно уменьшилась. По сравнению с концом 31.12.2015 г. активы и валюта баланса снизились на 0,3%, что в абсолютном выражении составило 515,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 155307,0 тыс.руб.

В большей степени это произошло за счет снижения статьи 'Основные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило 5777,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 4,4%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Основные средства' установилось на уровне 126827,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2015 г. составляла 132793,0 тыс.руб., снизились на 5760,0 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил - 4,3%) и на 31.12.2017 г. их величина составляла уже 127033,0 тыс.руб. (81,8% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 23029,0 тыс.руб. напротив возросла на 5245,0 тыс.руб. (темп прироста составил 22,8%) и на 31.12.2017 г. их величина составила 28274,0 тыс.руб. (18,2% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.12.2017 г. составила 81,7% что говорит о 'тяжелой' структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (81,8%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается положительная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом - в отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса снизился на 3,4%, что в динамике может привести к ускорению оборачиваемости.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 5777,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 4651,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 773,0 тыс.руб. , что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'ЗАО "Компания "Русский капитал"' следует отметить, что предприятие на 31.12.2017 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 21034,0 тыс.руб.



Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.

Пассив баланса

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

Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ		31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	55,2%	42,9%	55,4%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	28,9%	22,4%	29,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	13,0%	20,6%	1,0%
Итого по разделу III	1300	97,1%	85,9%	85,4%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,0%	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	2,7%	13,9%	14,5%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	2,9%	14,1%	14,6%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ			Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	86 000,0	86 000,0	0,0	0,0%	0,2%
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%	0,1%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	20 317,0	1 603,0	-18 714,0	-92,1%	-12,0%
Итого по разделу III	151 337,0	132 623,0	-18 714,0	-12,4%	-11,7%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	17,0	10,0	-7,0	-41,2%	-0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	17,0	10,0	-7,0	-41,2%	-0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	4 285,0	22 561,0	18 276,0	426,5%	11,8%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	183,0	113,0	-70,0	-38,3%	-0,0%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	4 468,0	22 674,0	18 206,0	407,5%	11,7%
БАЛАНС	155 822,0	155 307,0	-515,0	-0,3%	0,0%

В части пассивов, снижение валюты баланса произошло за счет уменьшения статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило - 18714,0 тыс.руб., что в процентном соотношении соответствует -92,1% и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 1603,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ЗАО "Компания "Русский капитал" отметим, что его значение за анализируемый период снизилось. на 31.12.2017 г. величина собственного капитала предприятия составила 132736,0 тыс.руб. (85,5% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 31.12.2017 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 22571,0 тыс.руб. (14,5% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.



Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина снизилась на -18714,0 тыс.руб. и составила 1603,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли -18714,0 тыс.руб. В целом это можно рассматривать как отрицательную тенденцию, так как снижение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о неэффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2015 г. составляла 151337,0 тыс.руб., снизилась на -18714,0 тыс.руб. (темп прироста составил -12,4%), и на 31.12.2017 г. его величина составила 132623,0 тыс.руб. (85,4% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет снижения статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' - на -18714,0 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.12.2017 г. превышают долгосрочные на 22551,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2015 г. составляла 17,0 тыс.руб., снизилась на -7,0 тыс.руб. (темп уменьшения составил -41,2%), и на 31.12.2017 г. ее величина составила 10,0 тыс.руб. (0,0% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение долгосрочных пассивов оказало уменьшение статьи 'Отложенные налоговые обязательства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -7,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - -41,2%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' установилось на уровне 10,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2015 г. составляла 4468,0 тыс.руб. напротив возросла на 18206,0 тыс.руб. (темп прироста составил 407,5%), и на 31.12.2017 г. ее величина составила 22674,0 тыс.руб. (14,6% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2017 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 22561,0 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 99,5%)

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

Агрегированный баланс

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

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.

Агрегированный баланс.

Таблица 8

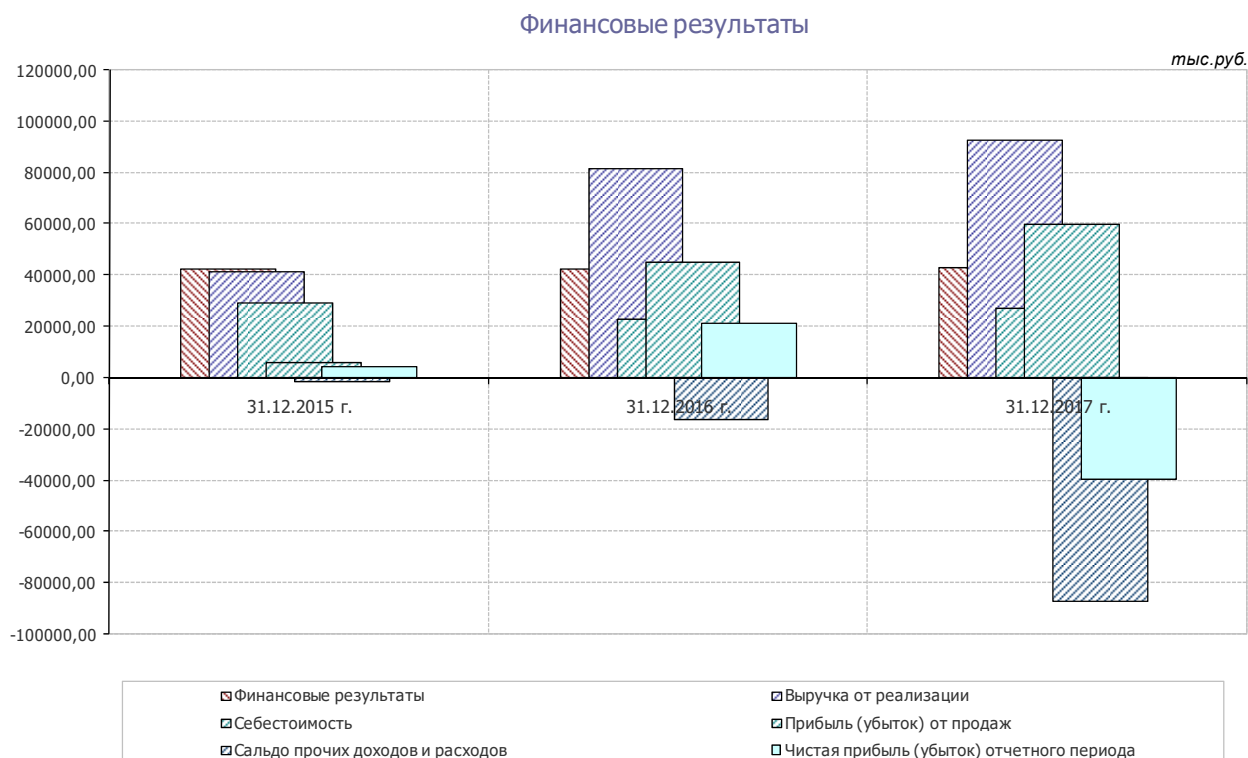
Агрегированный баланс - Изменения		Изменения		
АКТИВ	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	в абс.выражении	темп прироста
Внеоборотные активы	132 793,0	127 033,0	-5 760,0	-4,3%
Оборотные активы	23 029,0	28 274,0	5 245,0	22,8%
Запасы и затраты	248,0	67,0	-181,0	-73,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность	754,0	1 527,0	773,0	102,5%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	22 009,0	26 660,0	4 651,0	21,1%
Прочие оборотные активы.	18,0	20,0	2,0	11,1%
Баланс	155 822,0	155 307,0	-515,0	-0,3%
ПАССИВ				
Собственный капитал	151 520,0	132 736,0	-18 784,0	-12,4%
Долгосрочные пассивы	17,0	10,0	-7,0	-41,2%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	17,0	10,0	-7,0	-41,2%
Краткосрочные пассивы	4 285,0	22 561,0	18 276,0	426,5%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность	4 285,0	22 561,0	18 276,0	426,5%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс	155 822,0	155 307,0	-515,0	-0,3%



Анализ финансовых результатов деятельности ЗАО "Компания "Русский капитал"

Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №9.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №10.



Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 9

Отчет о финансовых результатах (Форма №2) (Изменения)	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс. выражении	Изменения	
				Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	41 493,0	92 724,0	51 231,0	123,5%	-
Себестоимость продаж	(29 331,0)	(27 203,0)	-2 128,0	-7,3%	41,4%
Валовая прибыль (убыток)	12 162,0	65 521,0	53 359,0	438,7%	41,4%
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	(6 350,0)	(5 678,0)	-672,0	-10,6%	-9,2%
Прибыль (убыток) от продаж	5 812,0	59 843,0	54 031,0	929,6%	-50,5%
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	1 882,0	4 207,0	2 325,0	123,5%	-0,0%
Проценты к уплате	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
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	(3 390,0)	(90 988,0)	87 598,0	2 584,0%	90,0%
Прибыль (убыток) до налогообложения	4 304,0	-26 938,0	-31 242,0	-725,9%	39,4%
Изменение отложенных налоговых активов	44,0	(16,0)	-60,0	-136,4%	0,1%
Изменение отложенных налоговых обязательств	0,0	1,0	1,0	0,0%	-0,0%
Текущий налог на прибыль	(163,0)	(12 773,0)	12 610,0	7 736,2%	13,4%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	4 185,0	-39 727,0	-43 912,0	-1 049,3%	52,9%
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	4 185,0	-39 727,0	-43 912,0	-1 049,3%	52,9%
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%

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 10

Оценка показателей ФХД - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс.выражении
1. Объем продаж	41 493,0	92 724,0	51 231,0	123,5%
2. Прибыль от продаж	5 812,0	59 843,0	54 031,0	929,6%
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. ЕВГДА	5 812,0	59 843,0	54 031,0	929,6%
5. Чистая прибыль	4 185,0	-39 727,0	-43 912,0	-1 049,3%
6. Рентабельность продаж, %	14,0%	64,5%	50,5%	360,8%
7. Чистые активы	151 337,0	132 623,0	-18 714,0	-12,4%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	27,42%	69,92%	42,5%	155,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	3,84%	45,12%	41,3%	1 074,9%
10. Собственный капитал	151 520,0	132 736,0	-18 784,0	-12,4%
11. Рентабельность собственного капитала, %	2,76%	-26,02%	-28,8%	-1 042,1%
12. Кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Финансовый рычаг	0,0	0,2	0,1	498,9%
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%

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом значительно увеличилась (с 41493,0 тыс.руб. на 31.12.2015 г. до 92724,0 тыс.руб. на 31.12.2017 г.). За анализируемый период изменение объема продаж составило 51231,0 тыс.руб. Тем прироста составил 123,5%

Валовая прибыль на 31.12.2015 г. составляла 12162,0 тыс.руб. За анализируемый период она возросла на 53359,0 тыс.руб., что следует рассматривать как положительный момент и на 31.12.2017 г. составила 65521,0 тыс.руб.

Прибыль от продаж на 31.12.2015 г. составляла 5812,0 тыс.руб. За анализируемый период она, также как и валовая прибыль, возросла на 54031,0 тыс.руб., и на 31.12.2017 г. прибыль от продаж составила 59843,0 тыс.руб.

Следует отметить высокий уровень коммерческих и управленческих расходов в структуре отчета о ė организации. На начало анализируемого периода их доля составляла 21,6%, от себестоимости реализованной продукции, а на конец периода - 20,9% от себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг.

Показателем повышения эффективности деятельности предприятия можно назвать более высокий рост выручки по отношению к росту себестоимости, который составил 123,5% по сравнению с ростом себестоимости (-7,3%).

Отрицательным моментом являются убытки по прочим доходам и расходам - на 31.12.2017 г. сальдо по ним установилось на уровне -85273,0 тыс.руб. К тому же наблюдается отрицательная тенденция – за период с 31.12.2015 г. по 31.12.2017 г. сальдо по прочим доходам и расходам снизилось на -85273,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -43912,0 тыс.руб., и наконец 31.12.2017 г. она установилась на уровне -39727,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 1049,3%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности ЗАО "Компания "Русский капитал" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна -26,02%, что ниже показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде - 0,00%. Это говорит о том, что у предприятия могут возникнуть сложности с привлечением нового капитала.

Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "Компания "Русский капитал" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.

Показатели рентабельности

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

Динамика показателей рентабельности ЗАО "Компания "Русский капитал" за 31.12.2015 г. - 31.12.2017 г. представлены в таблице №12.

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс.выражении
Общая рентабельность, %	10,4%	-29,1%	-39,4%	-380,1%
Рентабельность продаж, %	14,0%	64,5%	50,5%	360,8%
Рентабельность собственного капитала, %	2,8%	-26,0%	-28,8%	-1 042,1%
Рентабельность акционерного капитала, %	4,9%	-46,2%	-51,1%	-1 049,3%
Рентабельность оборотных активов, %	18,2%	-140,5%	-158,7%	-873,2%
Общая рентабельность производственных фондов, %	3,2%	-21,2%	-24,5%	-755,3%
Рентабельность всех активов, %	2,7%	-25,6%	-28,3%	-1 052,4%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	29,3%	70,7%	41,4%	141,1%
Рентабельность производства, %	41,5%	240,9%	199,4%	480,9%

Значения показателей рентабельности ЗАО "Компания "Русский капитал" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а.

Таблица 12а

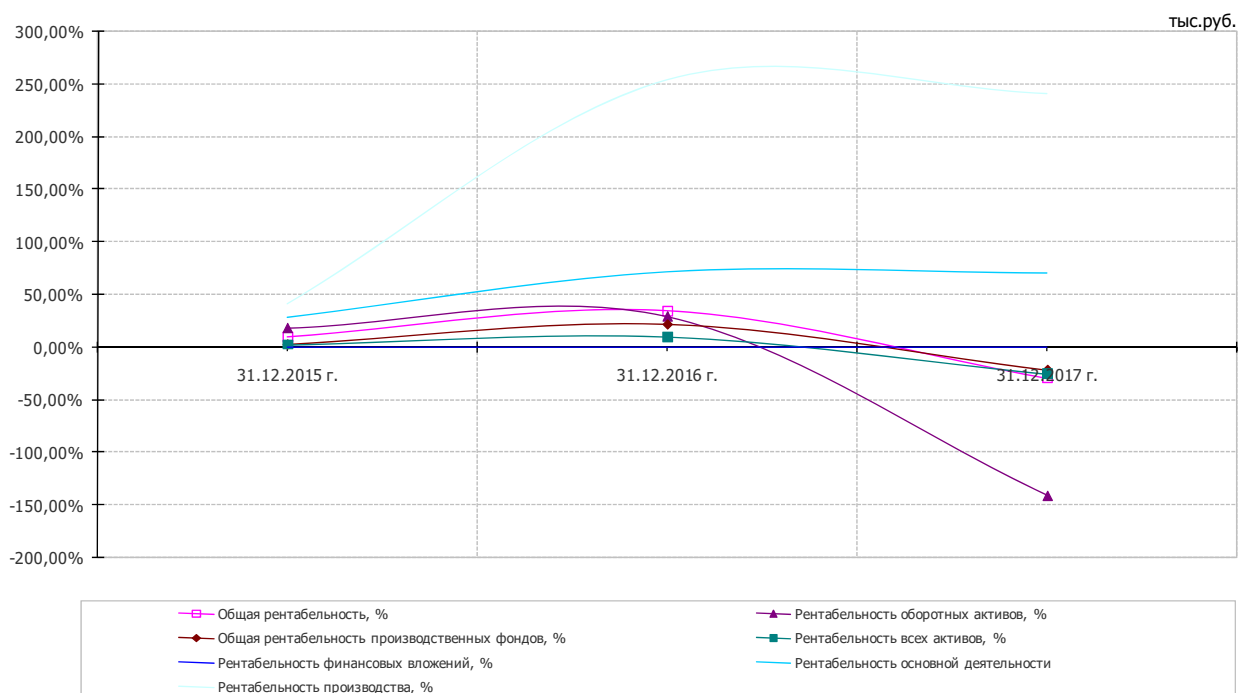
Показатели рентабельности	Изменения		
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.
Общая рентабельность, %	10,37%	35,28%	-29,05%
Рентабельность продаж, %	14,01%	55,17%	64,54%
Рентабельность собственного капитала, %	2,76%	12,97%	-26,02%
Рентабельность акционерного капитала, %	4,87%	24,43%	-46,19%
Рентабельность оборотных активов, %	18,17%	29,19%	-140,51%
Общая рентабельность производственных фондов, %	3,24%	22,40%	-21,23%
Рентабельность всех активов, %	2,69%	10,48%	-25,58%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности	29,31%	71,75%	70,66%
Рентабельность производства, %	41,46%	253,95%	240,86%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ЗАО "Компания "Русский капитал" выше среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 10,4%, но уже на конец анализируемого периода - на 31.12.2017 г. она упала ниже среднего по отрасли значения и составляет -29,1% (изменение в абсолютном выражении за период - (-39,4%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с 2,76% до -26,02% за анализируемый период было вызвано увеличением собственного капитала на -18784,0 тыс.руб.снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на -43912,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

Показатели рентабельности



Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "Компания "Русский капитал" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13.

Таблица 13

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения	показатели		Изменения	
	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	151520,0	132736,0	-18 784,0	-12,4%
2. Внеоборотные активы	132793,0	127033,0	-5 760,0	-4,3%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	18727,0	5703,0	-13 024,0	-69,5%
4. Долгосрочные кредиты и займы	17,0	10,0	-7,0	-41,2%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	18744,0	5713,0	-13 031,0	-69,5%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	18744,0	5713,0	-13 031,0	-69,5%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	248,0	67,0	-181,0	-73,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	18479,0	5636,0	-12 843,0	-69,5%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	18496,0	5646,0	-12 850,0	-69,5%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	18496,0	5646,0	-12 850,0	-69,5%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	0,0	
12.2.	1	1	0,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13а.

Таблица 13а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям			
показатели			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
1. Источники собственных средств	151520,0	172599,0	132736,0
2. Внеоборотные активы	132793,0	128545,0	127033,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	18727,0	44054,0	5703,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	17,0	10,0	10,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	18744,0	44064,0	5713,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	18744,0	44064,0	5713,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	248,0	171,0	67,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	18479,0	43883,0	5636,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	18496,0	43893,0	5646,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	18496,0	43893,0	5646,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	1
12.2.	1	1	1
12.3.	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия			
	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "Компания "Русский капитал" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14.

Таблица 14

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование финансового коэффициента		В абс. выражении	Темп прироста
	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.		
Коэффициент автономии	0,97	0,85	-0,12	-12,1%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,03	0,17	0,14	498,9%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,17	0,22	0,05	28,3%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	35,22	5,88	-29,34	-83,3%
Коэффициент маневренности	0,12	0,04	-0,08	-65,2%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	75,58	85,27	9,69	12,8%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,85	0,82	-0,04	-4,1%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	-0,00	-32,8%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	99,6%	100,0%	0,4%	0,4%

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14а.

Таблица 14а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям			
Наименование финансового коэффициента			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Коэффициент автономии	0,97	0,86	0,85
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,03	0,16	0,17
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.	0,17	0,56	0,22
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	35,22	6,18	5,88
Коэффициент маневренности	0,12	0,26	0,04
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	75,58	257,68	85,27
Коэффициент имущества производственного назначения	0,85	0,64	0,82
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	99,60%	99,96%	99,96%

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

Как видно из таблицы №13, и на 31.12.2015 г., и на 31.12.2017 г. финансовую устойчивость ЗАО "Компания "Русский капитал" по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №13а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2015 г.) ситуация на ЗАО "Компания "Русский капитал" незначительно ухудшилась.



Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на -0,12 и на 31.12.2017 г. составил 0,85. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период увеличился на 0,14 и на 31.12.2017 г. составил 0,17. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период увеличился на 0,05 и на 31.12.2017 г. составил 0,22. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период снизился на -0,08 и на 31.12.2017 г. составил 0,04. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. ЗАО "Компания "Русский капитал" На конец анализируемого периода ЗАО "Компания "Русский капитал" обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период увеличился на 9,69 и на 31.12.2017 г. составил 85,27. Это выше нормативного значения (0,6-0,8). Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Анализ ликвидности

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №15.



Таблица 15

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс.выражении
Коэффициент абсолютной ликвидности	5,14	1,18	-3,95	-77,0%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	5,31	1,25	-4,06	-76,5%
Коэффициент текущей ликвидности	5,37	1,25	-4,12	-76,7%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,81	0,20	-0,61	-75,2%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		-0,40	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №15а.

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента		
	Наименование коэффициента	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	5,14	2,56	1,18
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	5,31	2,57	1,25
Коэффициент текущей ликвидности	5,37	2,58	1,25
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,81	0,61	0,20
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,94	0,30

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2015 г. - 31.12.2017 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2015 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 5,14. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 1,18. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости предприятия, однако может говорить об избытке собственных средств предприятия и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2015 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 5,31. на 31.12.2017 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как положительную тенденцию, так как величина показателя в начале анализируемого периода превышала нормативную, и составило 1,25.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2015 г. значение показателя текущей ликвидности составило 5,37. на 31.12.2017 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 1,25. На конец анализируемого периода показатель находится ниже нормативного значения (2,0), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Так как на конец анализируемого периода Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,40, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за

анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

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

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №16.

Таблица 16

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс. выражении
Отдача активов, дней	1351,94	690,79	-661,15	-48,90%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	1150,49	495,32	-655,18	-56,95%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	199,80	194,65	-5,15	-2,58%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	3,04	0,89	-2,16	-70,87%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	199,80	194,65	-5,15	-2,58%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	6,54	3,77	-2,77	-42,37%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	37,18	98,02	60,84	163,65%
Отдача собственного капитала, дней	1314,61	98,02	-1 216,59	-92,54%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	2,15	0,26	-1,89	-87,91%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	6,54	3,77	-2,77	-42,37%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,16	0,08	-0,08	-50,28%
Затратный цикл, дней	8,85	4,11	-4,74	-53,58%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	37,18	87,59	50,42	135,61%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	37,18	87,59	50,42	135,61%
Чистый цикл, дней	-28,33	-83,49	-55,16	-194,71%

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №16а.

Таблица 16а

Показатели деловой активности (в днях)				
Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	
Отдача активов, дней	1351,94	786,16	690,79	
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	1150,49	575,63	495,32	
Оборачиваемость оборотных активов, дней	199,80	209,63	194,65	
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	3,04	2,67	0,89	
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	199,80	209,63	194,65	
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	6,54	2,58	3,77	
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	37,18	71,07	98,02	
Отдача собственного капитала, дней	1314,61	715,03	592,73	
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	2,15	0,75	0,26	
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	6,54	2,58	3,77	
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,16	0,07	0,08	
Затратный цикл, дней	8,85	3,40	4,11	
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	37,18	123,24	87,59	
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	
Производственный цикл, дней	37,18	123,24	87,59	
Чистый цикл, дней	-28,33	-119,84	-83,49	

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №17.

Таблица 17

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2017 г.	В абс.выражении
Отдача активов, об.	0,3	0,5	0,3	95,7%
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	0,3	0,7	0,4	132,3%
Оборачиваемость оборотных активов, об.	1,8	1,8	0,0	2,6%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	118,3	406,0	287,7	243,3%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	1,8	1,8	0,0	2,6%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	55,0	95,5	40,5	73,5%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	9,7	3,7	-6,0	-62,1%
Отдача собственного капитала, об.	0,3	0,6	0,3	121,8%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период представлен на в таблице №17а.

Таблица 17а

Показатели деловой активности (в оборотах за период)			
Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Отдача активов, об.	0,27	0,46	0,52
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	0,31	0,63	0,73
Оборачиваемость оборотных активов, об.	1,80	1,72	1,85
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	118,27	134,81	406,01
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	1,80	1,72	1,85
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	55,03	139,59	95,49
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	9,68	5,07	3,67
Отдача собственного капитала, об.	0,27	0,50	0,61

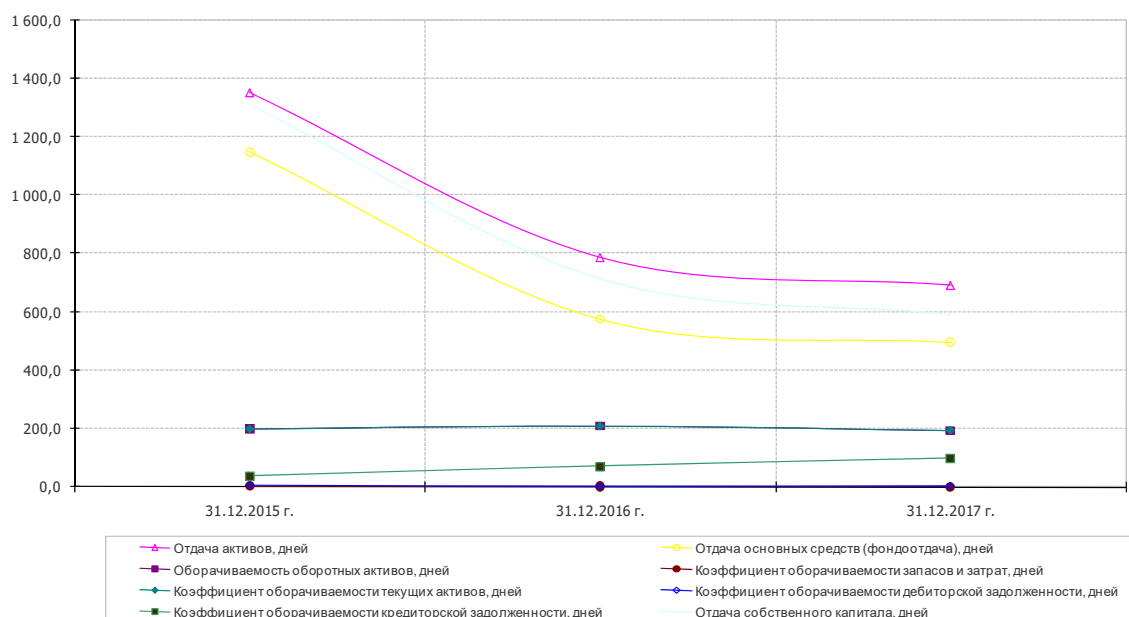
Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения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

Показатели деловой активности, представленные в табл. №16, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №16, большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизилось. Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции. Также положительной тенденцией является то, что при снижении периода оборачиваемости увеличилась и выручка. За период с 31.12.2015 г. по 31.12.2017 г. выручка от реализации увеличилась на 123,5%.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №4.

Показатели деловой активности (в днях)



Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2015 г. по 31.12.2017 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "Компания "Русский капитал" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,40, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. И на 31.12.2015 г., и на 31.12.2017 г. состояние ЗАО "Компания "Русский капитал" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат
8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -28,33 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 55,16 дн. и составила -83,49 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. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 151337,0 тыс.руб., снизилась на -18714,0 тыс.руб. (темп уменьшения чистых активов составил -12,4%), и на 31.12.2017 г. их величина составила 132623,0 тыс.руб.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

15.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1.1. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРИГОДНОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

15.1.1.1. Юридическая характеристика объекта оценки

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

15.1.1.2. Анализ имущественных прав на объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

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

Объекты недвижимости на дату оценки используются под размещение офисных помещений.

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

Табл. 15.1. Краткое описание местоположения

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

15.1.2.2. Характеристика района Хамовники

Граница района Хамовники проходит от Большого Каменного моста по Пречистенской, Фрунзенской, Лужнецкой, Новодевичьей, Саввинской, Ростовской набережным до пересечения с Бородинским мостом, по Смоленской улице до пересечения с одноименным бульваром, в центральной части - по переулку Сивцев Вражек и улице Знаменка.

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

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

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

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

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

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

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

15.1.2.3. История района

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

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

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

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

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

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

15.1.2.4. Характеристика местоположения

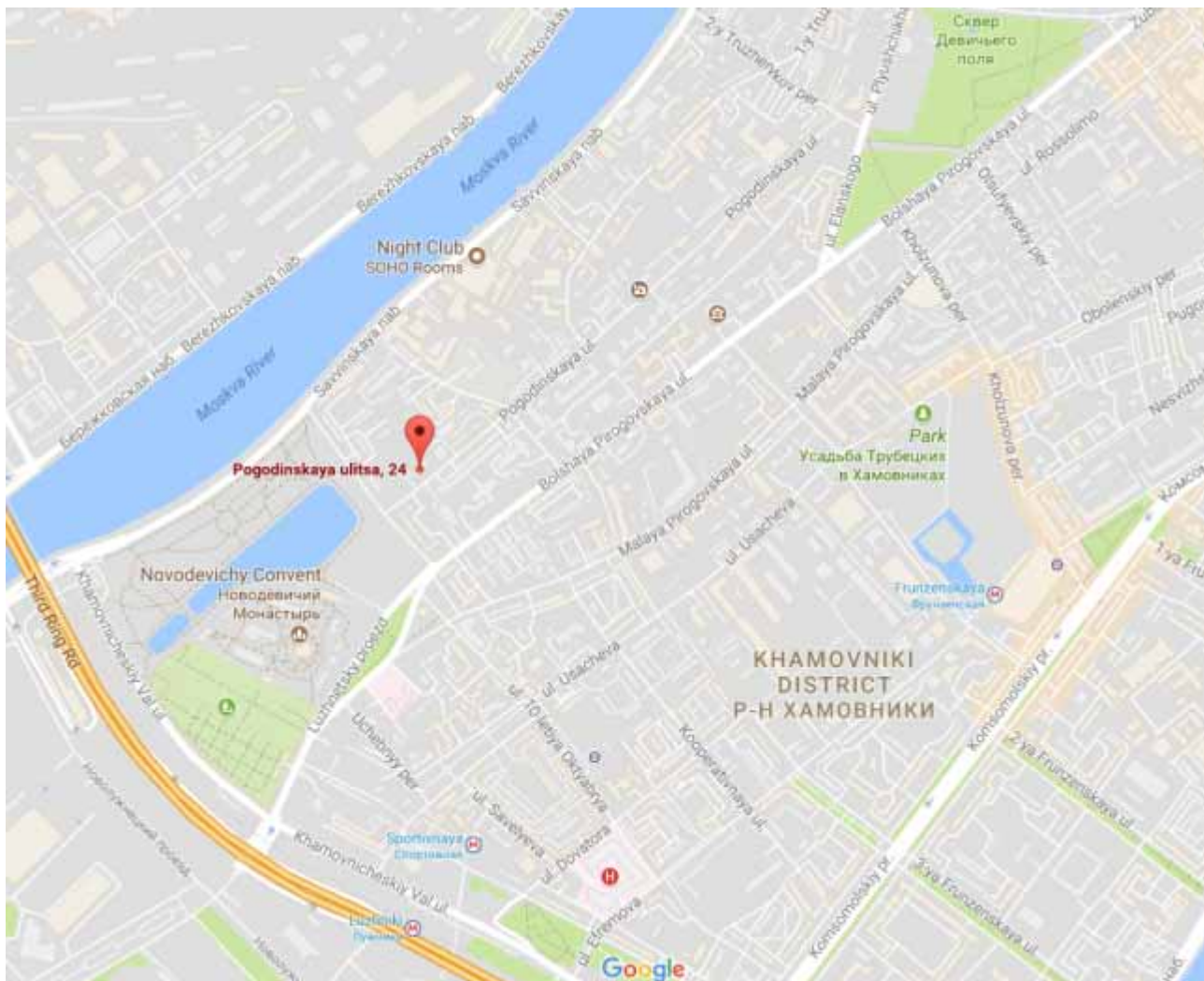


Рис. 15.1 Местоположение оцениваемого объекта

15.1.2.5. Фотографии объекта оценки



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



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

Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки

Описание	Характеристики	
	ул. Погодинская д.24, стр.1	ул. Погодинская д.24, стр.2
Функциональное назначение/ Текущее использование	Нежилое здание/ Административное	
Расстояние до метро (с округлением до 100 м)	800 м	
Транспортная доступность	10 мин. пешком от станции метро Спортивная	
Общая площадь, кв. м	4 456,9	601
Этажность	4 этажа и мансарда	3 этажа
Наличие подземных этажей	подвал	
Группа капитальности	I	
Инвентаризационная стоимость, руб.	60 247 292,50	23 061 312,46
Год постройки	1932	2000
Год реконструкции	1997	Нет данных
Год капитального ремонта	Нет данных	

Описание	Характеристики	
Общий процент износа (по данным БТИ)	15%	14%
Высота потолков, м	1,9 - 2,80	2,7 – 2,9
Памятник архитектуры	Нет	
Планировка	Стандартная	
Тип отделки	Улучшенная	
Офисный класс	B+	

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

15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

15.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы⁶:

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

15.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

⁶Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002

15.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

15.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы⁷:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

15.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

15.3.2.1. Общие положения

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

⁷Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002



15.3.2.2. Расчет стоимости офисных зданий

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

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

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

Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов

№	Метро, район	Пл. кв.м	Стоимость, руб. за 1 кв.м	От метро, мин.	Описание	Источник
1	м. Фрунзенская, м. Парк Культуры ул. Льва Толстого, д.2/22 стр. 6	573	399 075	5	Бизнес-центр класса В. Особняк расположен в историческом и культурном центре города рядом с церковью Святителя Николая в Хамовниках. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу и Комсомольскому проспекту. Выполнена высококачественная офисная отделка.	http://office.realtor.ru/detail/10095/
2	м. Чистые пруды, ул. Макаренко, д. 6, стр. 1	1 467	583 017	10	4-х этажное отдельно стоящее здание, особняк класса В. Выполнена высококачественная отделка. Парковка огороженная на 8 машино мест.	http://office.realtor.ru/detail/11403/
3	м. Парк Культуры, Неопалимовский 3-ий переулоч, д. 8	469	433 050	5	Особняк класса В на земельном участке площадью 5,35 соток, оформленном в долгосрочную аренду (аренда до 2033 года). Огороженная территория со шлагбаумом на 20м/м. Выполнена стандартная офисная отделка.	http://office.realtor.ru/detail/894/
4	м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	378 379	7	Бизнес центр класса В. Выполнена качественная офисная отделка, один лифт. Элитный особняк со своей территорией на 12 машиномест. Здание оснащено самыми современными системами охраны и коммуникациями. Эксплуатируемая кровля.	http://office.realtor.ru/detail/6089/

Объект оценки и все объекты-аналоги были специально отобраны и находятся в одном районе в непосредственной близости друг от друга, в одинаковой пешей доступности не более 10 минут от метро Спортивная, Фрунзенская или Парк Культуры, с удобным подъездом по основным транспортным магистралям, поэтому корректировка на местоположение не требуется.

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

По мнению Оценщика необходимо провести корректировку на площадь объектов, так как объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади. Корректировка производилась на основе данных Аналитического издания⁸, в котором приведена следующая информация.

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

Средняя величина скидки на торг находится в пределах 10-20%. В расчетах применена скидка 10%.

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

Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб. за 1 кв.м	Корректировка на площадь	Стоимость, руб. за 1 кв.м с учетом корректировки
м. Фрунзенская, м. Парк Культуры ул. Льва Толстого, д.2/22 стр. 6	573	399 075	0,95	379 121
м. Чистые пруды, ул. Макаренко, д. 6, стр. 1	1 467	583 017	1,00	583 017
м. Парк Культуры, Неопалимовский 3-ий переулок, д. 8	469	433 050	0,95	411 398
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	378 379	1,00	378 379
Медианное значение				395 259
Корректировка на торг				0,9
Итоговая стоимость с НДС, руб.				355 733

Медианная величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 355 733 руб.

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

$$355\,733 \times 4\,456,9 = 1\,585\,468\,358 \text{ руб.}$$

Стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 января 2018 г. без учета НДС составляет 1 343 617 252 руб.

⁸Справочник оценщика недвижимости. Том. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2014, стр. 199

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

Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб. за 1 кв.м	Корректировка на площадь	Стоимость, руб. за 1 кв.м с учетом корректировки
м. Фрунзенская, м. Парк Культуры ул. Льва Толстого, д.2/22 стр. 6	573	399 075	1,00	399 075
м. Чистые пруды, ул. Макаренко, д. 6, стр. 1	1 467	583 017	1,06	617 998
м. Парк Культуры, Неопалимовский 3-ий переулок, д. 8	469	433 050	1,00	433 050
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	378 379	1,06	401 082
Медианное значение				417 066
Корректировка на торг				0,9
Итоговая стоимость с НДС, руб.				375 359

Медианная величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 375 359 руб.

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

$$375\,359 \times 601 = 225\,590\,929 \text{ руб.}$$

Стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 января 2018 г. без учета НДС составляет 191 178 753 руб.

15.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

15.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе

анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

15.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

15.4.2.1. Последовательность расчета

Процедура оценки объекта методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

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

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

$$C_{он} = \frac{ЧОД}{R_k}$$

где:

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

ЧОД – чистый операционный доход (без учета НДС);

Rк – коэффициент капитализации.

Объект оценки представляет собой два офисных здания. Наиболее часто в аренду сдаются отдельные этажи здания или часть этажей (офисные блоки), которые содержат как основные, так и



вспомогательные помещения, поэтому арендная плата за оцениваемое здание фактически складывается из суммы арендных плат за его помещения. Сдача в аренду офисных зданий целиком также встречается на практике. В нашем случае оба оцениваемых здания сданы в аренду целиком одному арендатору.

15.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

Табл. 15.6. Фактические данные об арендаторах

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Стоимость, руб. за 1 кв.м/год с НДС
АО «Объединение «Ингеоком»	16/01-1К/101-РК3 от 29.01.2016	5057,9	20 836,71

Расчет действительного валового дохода приведен в Табл. 15.7.

Табл. 15.7. Расчет действительного валового дохода

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Годовой доход без НДС, руб.
АО «Объединение «Ингеоком»	16/01-1К/101-РК3 от 29.01.2016	5057,9	89 313 556
В том числе:	ул. Погодинская, д.24, стр.1	4 456,9	78 700 960
	ул. Погодинская, д.24, стр.2	601	10 612 596

15.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации при применении метода прямой капитализации определяется на основе рыночных данных.

Анализ рыночных данных приведенный в обзоре показывает, что ставки капитализации стабильны с 2014 г., однако есть тенденция к их снижению в ближайшей перспективе.. Ввиду того, что величина вакантных площадей офисов класса В значительно ниже аналогичного показателя для офисов класса А, то этот факт можно расценивать как, менее рисковое вложение инвесторов в указанный сегмент рынка. Поэтому величина коэффициента капитализации была принята 10%.

15.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении стоимости оцениваемого объекта в качестве величины действительного валового дохода принималось прогнозное значение рыночной арендной ставки на основе фактических данных. При этом, как показывает анализ рынка аренды, ставки аренды для офисных помещений в течение последнего года изменяются не очень значительно. На основании данных обзора офисных помещений (Раздел 6 данного Отчета) арендные ставки офисных помещений класса В+ за 4 кв. 2017 г. снизились на 0,8%. В расчетах рост потенциального валового дохода на 2017 был принят равным 0%, так как все помещения оцениваемых зданий сданы в аренду до 2021 года по фиксированной ставке.

Результаты расчета приведены в Таблице ниже.

Табл. 15.8. Расчет стоимости офисных зданий доходным подходом

Показатель	ул. Погодинская, д.24, стр.1	ул. Погодинская, д.24, стр.2
Потенциальный валовый доход (арендная плата) без НДС, руб. в год	78 700 960	10 612 596
Потери арендной платы из-за недозагрузки, %	0,00%	0,00%
Потери арендной платы из-за недополучения, %	0,00%	0,00%
Прогнозная величина действительного валового дохода, руб. в год	74 675 926	10 069 831
Прогнозная величина операционных расходов, руб. в год	19 731 225	2 660 698
Прогнозная величина чистого операционного дохода, руб. в год	58 969 735	7 951 897
Коэффициент капитализации	10,00%	10,00%
Справедливая стоимость без НДС, руб.	589 697 351	79 518 972
Справедливая стоимость с НДС, руб.	695 842 875	93 832 387

Пояснения к таблице

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

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

Операционные расходы по данным Сборника рыночных корректировок под редакцией Яскевича Е.Е. (Таблица 50 на стр.91) для офисов классов В составляют 5 224 руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС. Расчет величины операционных расходов представлен ниже.

Табл. 15.9 Результаты расчета величины операционных расходов

Показатели	ул. Погодинская, д.24, стр.1	ул. Погодинская, д.24, стр.2
Площадь общая, кв. м	4 456,90	601
Операционные расходы с НДС, руб. / кв.м	5 224,00	5 224,00
Операционные расходы без НДС, руб. / кв.м	4 427,12	4 427,12
Операционные расходы без НДС, руб.	19 731 225	2 660 698

Таким образом, стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.1, в рамках доходного подхода по состоянию на 01 января 2018 г. без учета НДС составляет 589 697 351 руб.

Стоимость здания по адресу ул. Погодинская, д.24, стр.2, в рамках доходного подхода по состоянию на 01 января 2018 г. без учета НДС составляет 79 518 972 руб.

15.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

15.5.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА И УСЛОВИЙ СОГЛАСОВАНИЯ

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Табл. 15.10 Матрица для критериев и подходов

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

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

Дальнейший алгоритм соответствует классическому методу анализа иерархий.

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

Табл. 15.11 Матрица для определения степени важности критериев

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

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

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

Табл. 15.12 Матрица для определения степени соответствия критерию Н1

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

Табл. 15.13 Матрица для определения степени соответствия критерию Н2

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

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

Табл. 15.14 Матрица для определения степени соответствия критерию Н3

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

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

Табл. 15.15 Матрица для расчета весовых коэффициентов

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

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

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в Табл. 15.16.

Табл. 15.16. Результаты расчета весовых коэффициентов

Степень важности критериев					
Критерий	H1	H2	H3		
Значение	4	3	4		
Относительная степень важности критериев					
Критерии	H1	H2	H3	Вес	Степень важности
H1	1	1,33	1,00	1,101	0,364
H2	0,75	1	0,75	0,825	0,273
H3	1,00	1,33	1	1,101	0,364
Сумма				3,027	1,000
Степень соответствия подхода критерию H1					
Подход	P1	P2			
Значение	5	2			

Относительная степень соответствия подхода критерию Н1

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

Степень соответствия подхода критерию Н2

Подход	P1	P2		
Значение	3	1		

Относительная степень соответствия подхода критерию Н2

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	3,00	1,732	0,750
P2	0,33	1	0,577	0,250
Сумма			2,309	1,000

Степень соответствия подхода критерию Н3

Подход	P1	P2		
Значение	5	2		

Относительная степень соответствия подхода критерию Н3

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

Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода

Степень \ Критерий	Н1	Н2	Н3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1	0,714	0,750	0,714	0,724
Степень соответствия P2	0,286	0,250	0,286	0,276
Степень важности критериев	0,364	0,273	0,364	1

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

15.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ

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

Результаты согласования приведены в следующих таблицах.

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

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	1 343 617 252	0,724	972 778 891
Доходный подход	589 697 351	0,276	162 756 469
Справедливая стоимость			1 135 540 000

Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр.1, общей площадью 4 456,9 кв. м., по состоянию на 01 января 2018 г. без учета НДС составляет 1 135 540 тыс. рублей.

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

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	191 178 753	0,724	138 413 418
Доходный подход	79 518 972	0,276	21 947 236
Справедливая стоимость			160 360 000

Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д.24, стр. 2, общей площадью 601 кв. м., по состоянию на 01 января 2018 г. без учета НДС составляет 160 360 тыс. рублей.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

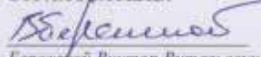
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000648 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000648 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Бережной Виктор Витальевич**
Паспортные данные: Сер. 4508 №056730 выдан ОВД р-на Марьинский Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 15.06.2005
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Бережной Виктор Витальевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования филиала ООО «АльфаСтрахование» в г. Архангельске С.Ю. на основании доверенностей № 5251412-3/18 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





Общество с ограниченной ответственностью:
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001638/18

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001638/18 от 09.02.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д. 22-1-281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2018 г. по «02» марта 2019 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, объектов оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
 Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
 - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
 - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
 Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:
 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»
 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 09.02.2018г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
09 февраля 2018г.

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



(Бережной В.В.)

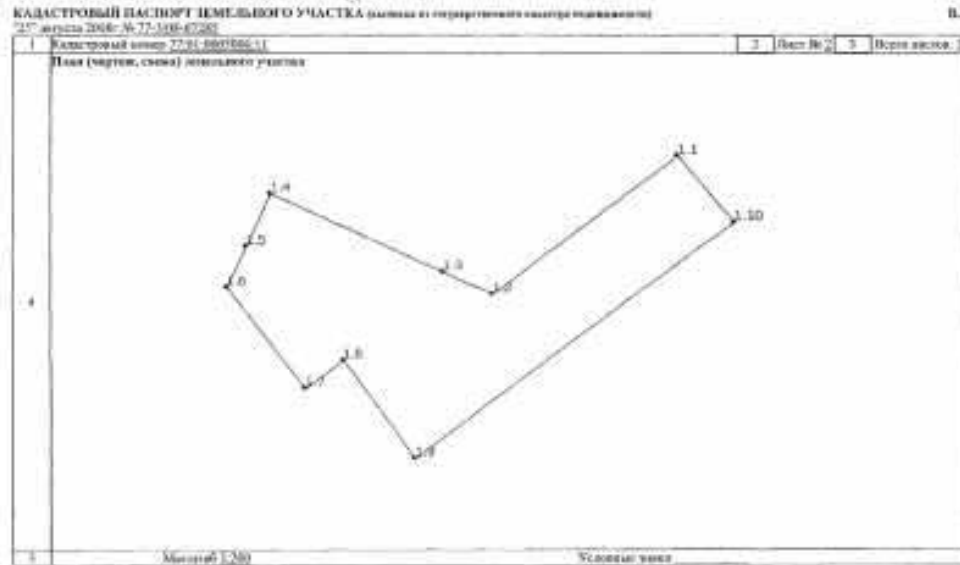
М.П.
09 февраля 2018г.



17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



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



Земельный кадастровый план
Информационный документ

М. П. _____

[Handwritten signature]

Д. А. Мухоморов
Информационный документ

25.08.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выявлен из государственного кадастра недвижимости) 0.3
25.08.2008 № 77-50/008-07283

1 Кадастровый номер 77-01-000000-11 2 [Пост №] 3 [Виды объектов]

Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристика	Пяти, в пользу которых установлены обременения
4	1	2	4	2
1	—	нет	Архива (в том числе субархива)	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ «РУССКИЙ КАПИТАЛ»

Земельный кадастровый план
Информационный документ

М. П. _____

[Handwritten signature]

Д. А. Мухоморов
Информационный документ

25.08.2008









Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация	Дата (число, месяц, год)	Коды		
		31	12	2017
Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"		0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		45091394		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	7704153038		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	67	16	
Единица измерения	в тыс. рублей			384
Местонахождение (адрес)	119435, Москва г, Погодинская ул, дом № 24, корпус 1			

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	128 627	128 327	132 604
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	206	218	188
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	127 033	128 344	132 792
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	67	171	248
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 628	415	794
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1260	26 660	71 394	22 009
	Прочие оборотные активы	1260	20	16	16
	Итого по разделу II	1200	28 274	71 996	23 026
	БАЛАНС	1600	155 307	200 341	155 822



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

Форма 0710001 к.2

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	45 020	45 020	45 020
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 803	41 330	20 317
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Земельные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	10	10	17
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10	10	17
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Земельные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	22 561	27 932	4 285
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	111	249	183
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 673	28 181	4 468
	БАЛАНС	1700	155 307	200 541	155 822

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКЕД	45091394		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	ИНН	7704153028		
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.20		
		по ОКФС	67	16	
		по ОКЕИ	284		

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	82 724	81 663
	Себестоимость продаж	2120	(27 203)	(23 052)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	55 521	58 614
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 678)	(13 526)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	50 843	45 015
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 207	4 036
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	9
	Прочие расходы	2350	(90 068)	(20 273)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(29 938)	28 787
	Текущий налог на прибыль	2410	(12 773)	(7 608)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(18 178)	(2 018)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1	6
	Изменение отложенных налоговых активов	2460	(18)	29
	Прочее	2480	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(39 727)	21 014



Руководитель Мельник Олег Викторович
(подпись)

25 января 2018 г.



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

Форма 0710002 с.2

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки невозвратных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 727)	21 014
Справочно	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель: Мельник Олег Викторович
(подпись)

25 января 2018 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды	Форма по ОКУД		
	31	12	2017
0710003			
6091394			
774163328			
68.20			
87			16
364			

Дата (число, месяц, год) по ОКПО: 07.01.2018
 Организация: Закрытое Акционерное Общество «Компания «Русский капитал»
 Идентификационный номер налогоплательщика: ИНН 7704163328
 Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственными или арендованными недвижимыми имуществом по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество по ОКПО19 / ОКФС
 Закрытое акционерное общество / общества по ОКН
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движения капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции выкупленные у акционеров	Добавочный капитал		Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого
				по ОКПО	по ОКН			
Валовый капитал на 31 декабря 2015 г.	3100	86 000	-	-	45 000	-	131 000	
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-	
в том числе:								
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	X	
пероценка имущества	3212	X	X	X	X	X	X	
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	X	X	
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-	
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-	
реорганизация кредитного лица	3216	-	-	-	-	-	-	
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-	
в том числе:								
убыток	3221	X	X	X	X	X	X	
пероценка имущества	3222	X	X	X	X	X	X	
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	X	X	
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-	
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-	



Форма 07/0029 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Именное добавочное капитал	3230	X	X	-	-	-	X
Именное резервное капитал	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. 30 2017 г.	3200	86 000	-	45 020	-	41 530	172 550
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
часть прибыли	3311	X	X	X	X	-	-
переводна имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убытки	3321	X	X	X	X	(39 726)	(39 726)
переводна имущества	3322	X	X	-	-	(39 726)	(39 726)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	X	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	86 000	-	45 020	-	1 004	132 024

Форма 07/0029 с.3

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

Наименование показателя	Код	Уставный капитал на 2018 г.	
		На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2018 г.
Капитал - всего			
до корректировок	3400		
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3410		
исправлением ошибок	3420		
после корректировок	3600		
в том числе:			
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):			
до корректировок	3461		
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3471		
исправлением ошибок	3481		
после корректировок	3561		
до корректировок	3402		
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3412		
исправлением ошибок	3422		
после корректировок	3562		



Форма 07/10/2013 с.4

3. Чистые активы			
Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2017 г.	на 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3660	132 854	151 337
		172 350	



Руководитель: Мельник Олег Викторович
(инициальная подпись)

26 января 2018 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

Форма по ОКУД 0710004
Дата (число, месяц, год) 31 12 2017

Организация: **Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"** по ОКПО 49091294

Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности: **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом** ИНН 7704153038

Организационно-правовая форма / форма собственности: **закрытое акционерное общество** по ОКВЭД 68.20

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 364

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	85 954	136 544
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	85 963	102 920
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4114	-	-
Платежи - всего	4119	21	33 615
в том числе:	4120	(124 874)	(91 178)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 671)	(26 378)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 700)	(2 990)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(13 208)	(7 778)
прочие платежи	4125	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(48 890)	(55 034)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 156	37 818
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	33 800
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	4 156	4 018
прочие поступления	4215	-	-
Платежи - всего	4220	-	(33 800)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(33 800)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4225	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	4 156	4 018



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

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных выводов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4315	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4324	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(44 734)	49 384
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	71 394	22 009
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	26 660	71 393
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ
Закрывает Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код по классификации бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1180	126 827	126 327	132 604
Доходные вложения в материальные ценности	1190	-	-	-
Финансовые вложения - долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	206	218	180
Прочие оборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	67	171	248
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1320	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	1 526	415	754
Финансовые вложения - краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1260	26 660	71 394	22 009
Прочие оборотные активы	1280	20	16	16
ИТОГО активы	-	155 307	200 541	166 823
Пассивы				
Заемные средства - долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1430	10	10	17
Оценочные обязательства - долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства - долгосрочные	1480	-	-	-
Заемные средства - краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	22 981	27 932	4 288
Оценочные обязательства - краткосрочные	1540	111	248	183
Прочие обязательства - краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	22 693	28 191	4 481
Стоимость чистых активов	-	132 604	172 350	161 331

* - За исключением задолженности участников (кредиторов) по взносам в уставный капитал.



Руководитель

Мельник Олег Викторович
(инициалы, фамилия)

25 января 2018 г.



ЗАО «Компания «Русский капитал»
Ведомость дебиторской ОС за 2017 г.
Составные данные: 01 - данные бухгалтерского учета;
02 - данные аудиторского заключения

Составные данные	На начало периода		За период		На конец периода	
	Сумма	Дата	Сумма	Дата	Сумма	Дата
Задолженность по оплате труда	109 544 793,53	31.12.16	83 028 026,48	31.12.17	1 707 648,00	31.12.17
Задолженность по оплате налогов и сборов	22 537,45	31.12.16	22 537,45	31.12.17	131 438,00	31.12.17
Задолженность по оплате страховых взносов	14 213 007,44	31.12.16	3 354 913,53	31.12.17	13 072,35	31.12.17
Задолженность по оплате процентов по кредитам	45 947 723,81	31.12.16	46 947 723,11	31.12.17	46 947 723,11	31.12.17
Задолженность по оплате процентов по займам	963 158,49	30.09.17	55 593,79	30.09.17	25 154,32	30.09.17
Итого	168 782 212,66	31.12.16	125 128 628,87	31.12.17	168 511,38	31.12.17

Расс. к ст. 1150

ЗАО «Компания «Русский капитал»
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 за 2017 г.

Высведены данные: БГ (данные бухгалтерского учета)

Наименование	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10. Материалы	171 061,15		525 418,49	629 847,52	66 630,12	
10.01. Сырье и материалы	67 787,70		313 268,18	314 823,76	66 630,12	
Доставка NOTEDO DC-000	6 222,82				6 222,82	
Заплата алмазная для мастер-осетель	2 195,04				2 195,04	
Контролер Plug-in card, набор	3 544,00		100 293,45	100 293,45		
Корпус зажима KALE	427,01		886,00	886,00		
Бран-шаровая DV15	476,67				427,01	
Бран-шаровая DV20	1 509,40				476,67	
Бран-шаровая DV25	1 201,90			251,56	1 257,88	
Бран-шаровая DV32					1 201,90	
Валить TMS50E 400 V			210 402,73	210 402,73		
Насос Wilo TOP-S 65/13 DM P16/10	17 372,98				17 372,98	
Превод колонна 24V+	20 520,17				20 520,17	
Конт. лопатки для V6506 DN 15-50	2 675,17				2 675,17	
Рисуватор Korado Plastik Класс 22 тип 600x1000	6 824,42				6 824,42	
Рисуватор Korado Plastik Класс 22 тип 600x600	2 886,00				2 886,00	
Светильник для рекламы Gofre	932,02				932,02	
Циркулярная пила Gofre	878,32				878,32	
Циркулярная пила по мастер-осетель 70-2-C-G						
Циркулярная пила по мастер-осетель 70-2-C-G						
Циркулярная пила по мастер-осетель 70-2-C-G						
Итого	171 061,15		625 418,49	629 847,52	66 630,12	

Расс. к ст. 1110



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

Раши к стр. 1080

Раши к стр. 1060

Итого программ
заполнено:

Получено 19 2
в виде (обладание акциями на балансе, предоставление информации) от его дебитора
информация получена от ООО «Альба-Банк»
Информация получена от ООО «Альба-Банк»
Центральный Банк РФ от 01.02.2017

В ИФНС России № 04 по ЦАО г. Москвы

по **Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"**
ИНН 7704183038/770401001

Сумма для оценки
каждого объекта

Перечень предприятий-дебиторов
по состоянию на 1 января 2018 г.

№ п/п	Наименование предприятия - дебитора	Номер расчетного или иного счета предприятия - дебитора, юридический адрес	Сумма дебиторской задолженности в рублях		Наименование, местонахождение номер счета банка предприятия - дебитора
			всего	в том числе просроченной	
1	2	3	4	5	6
1	Финанс Петромаркет ПАО Банка "ФЕ Открытие"	00000000000000000000	3 452,00		ФИНМАР ПЕТРОМАРКЕТ ПАО БАНКА "ФЕ ОТКРЫТИЕ", 20101810745200000727
2	Банк ГТБ (АО), г. Москва	70601810881012110203	14 794,52		БАНК ГТБ (АО), 301018102000000000823
3	ООО "Мастерстуд Декоры"	40702810222892002880	40 000,00		АО "АЛЬБА-БАНК", 301018102000000000493
4	СПАО "Анхорстрой"	119130, МОСКВА г. Пондунская ул. Дом № 34, Строение 1	81 793,15		
5	Акционерное общество Общественная "ИНТЕКСОМ"	119130, МОСКВА г. Хвостов 1-й пер. Дом № 11А	046 082,29		
6	ООО "ПРОФИКС ПВОС"		12 000,00		
7	ООО "Компания Велера"	4070281025600000009244	3 816 258,27		ФИНМАР ПЕТРОМАРКЕТ ПАО БАНКА "ФЕ ОТКРЫТИЕ", 301018107000000000362
8	ООО "Корал Медиа"	119270, Москва г., Дом № 8	105 600,00		ПАО СБЕРБАНК, 301018104000000000225
9	РФК по г. Москве (Департамент Программатора по Центральному федеральному округу) № 04481818180	40101810600000010102	19 328,88		ОТДЕЛЕНИЕ 1 МОСКВА
10	ООО АК "Мастерстрой"	128000, Москва г., Протопопский пер. Дом № 25, Корпус А	96 300,00		
11	ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	407028108000281101010	406 319,81		КУРБ "ТРАНСКОМ-ВЕСТБАНК" (ООО) - ПК "АСВ", 301018105000000000212
12		сч. 75 В.А. аванды НКО	-14 720,34		
13		сч. 63, Резервы по операционным доходам	-3 821 858,07		
14		сч. 68.04 Налог на прибыль	238 870,00		
15	Клиент Страхование	ДМС	12 525,80		
ИТОГО			1 527 555,18		



Руководитель предприятия
организации

Мельник Олег
Викторович

Главный бухгалтер

Колесникова Вера
Михайловна

84

ЗАО "Компания "Русский капитал"
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 / 2017 г.

Счет: Наименование: СЧЕТ

Подразделение

Высказанные данные: 97 (данные бухгалтерского учета)

Сальдо на начало периода

Обороты за период

Сальдо на конец периода

Пояснения	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расходы будущих периодов						
97.01, Расходы на оплату труда	15 919,21		249 547,09		248 627,88	
Расходы на оплату труда			228 996,92		228 996,92	
Сопоставимые прошлые периоды			228 996,92		228 996,92	
РПТ на оплату труда			228 996,92		228 996,92	
97.21, Прочие расходы будущих периодов	15 919,21		20 850,17		16 603,77	
Сопоставимые прошлые периоды			20 850,17		20 850,17	
Компания "Тензор" 12.03.2016					08,11	
Компания "Тензор" 12.03.2017					407,89	
Компур-Эксперт ПК 05.12.2016					15 321,10	
Компур-Эксперт ПК 17.12.2017					832,87	
Итого	15 919,21		249 547,09		248 627,88	

85



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

Раш. к стр. 1540

Раш. к стр. 1540

В ИФНС России № 54 по ЦАО г. Москвы

Закрываемое Общество "Компания "Русский капитал"

ИНН 7704153038/770401001

Перечень предпринятых кредиторов по состоянию на 1 января 2018 г.

№ п/п	Наименование предприятия - кредитора	Номер расчетного или иного счета предприятия - кредитора, юридический адрес	Сумма кредиторской задолженности в рублях		Наименование, местонахождение номер корреспондентского счета кредитора - кредитора
			всего	в том числе просроченная	
1					
1	АО "Бизнес центр "Капитал"	40702810262000008370, 123100, Москва г, Краснопресненская наб, Дом № 6	35 400,00		ИНКАС ПЕТРОКОМЕРЦ, ЗАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", 301018107452500000727
2	Акционерное общество "Объединение "ЭНЕРГОДМ"	119435, Москва г, Погодинская ул, Дом № 24, Строение 1	17 564 990,28		ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦАО
3	ЗАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	40702810600251101010, 117312, Москва г, Баволова ул, Дом № 9	890,22		ЮУ КБ, "ТРАНСИНВЕСТБАНК" (ООО) - ГК "АСБ", 301018105000000000111
4	ЗАО "МТС"	407028100000000000652, 109147, Москва г, Марксистская ул, Дом № 4	955,72		ЗАО "МТС-БАНК", 301018100000000000232
5	Филиал ИТТ "Торэнергобыт" ЗАО "МОЭК"	407028102338050015979, 115048, Москва г, С-Фрунзская ул, Дом № 10	20 997,10		ЗАО СБЕРБАНК, 301018104000000000228
6	АО "Москводоканал"	406028106020000000001, 105058, Москва г, Платинцовский пер, Дом № 2	11 204,40		ОАО КБ "МВБ", 301018101000000000280
7	сч. 88.02 НДС		1 732 671,27		
8	сч. 88.06 Земельный налог		1 265 288,00		
9	сч. 88.08 Имущественный налог		2 309 686,00		
10	сч. 78 А.В.		-2 079 406,57		
ИТОГО			22 561 115,44		

25 января 2018 г.



Руководитель предприятия, организация

Главный бухгалтер

[Handwritten signatures]

Мельник Олег Викторович

Колесникова Вера Михайловна

46

ЗАО "Компания "Русский капитал"
Оборотно-кассовая ведомость по счету 96 , 2017 г.

Выходные данные: ВУ (данные бухгалтерского учета)
Счет: Наименование счета: Сальдо на начало периода
96. Оборотно-кассовая ведомость и
96.09. Разницы предстоящих расчетов по отпуску

Сальдо на начало периода	Сальдо на конец периода	
	Должен	Кредит
248 523,72	-137 074,13	111 449,59
248 523,72	-137 074,13	111 449,59
248 523,72	-137 074,13	111 449,59
248 523,72	-137 074,13	111 449,59
Итого	248 523,72	111 449,59

44



