



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**Отчет № 32Б-16/37
об оценке справедливой стоимости пакета
обыкновенных именных акций ЗАО «Компания
«Русский капитал» в количестве
860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук
(100 % от уставного капитала)**

Дата определения стоимости:

01 июля 2016 г.

Дата составления отчета:

15 сентября 2016 г.

Москва

2016

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Приложение № 44 от 07.09.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011 г.

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	1 293 459 000
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 акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) по состоянию на 01 июля 2016 г. округленно составляет:

1 293 459 000 рублей

(Один миллиард двести девяносто три миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч рублей)

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

1 504,02 руб.

(Одна тысяча пятьсот четыре рубля 02 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	9
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)	20
5.3.	Инфляция	21
5.4.	Ставка рефинансирования	23
5.5.	Ключевая ставка	23
5.6.	Средневзвешенные процентные ставки	24
5.7.	Индекс номинальной заработной платы	24
5.8.	Валютный курс	25
6.	Рынок коммерческой недвижимости Москвы	28
6.1.	Рынок коммерческой недвижимости	28
6.2.	Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	31
7.	Финансовый анализ	36
8.	Затратный подход	37
8.1.	Особенности оценки справедливой стоимости	37
8.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	37
8.3.	Ограничения и допущения	38
8.4.	Общие положения	39
8.5.	Определение рыночной стоимости активов	39
8.6.	Определение текущей стоимости обязательств	47
8.7.	Расчет Справедливой стоимости собственного капитала	49
8.8.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	50

9.	Сравнительный подход	51
9.1.	Общие положения	51
9.2.	Применение сравнительного подхода	51
10.	Доходный подход	53
10.1.	Общие положения	53
10.2.	Применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки	53
11.	Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	55
12.	Выводы и заключение о стоимости	56
13.	Заявление о соответствии	57
14.	Приложение 1. Финансовый анализ ЗАО «Компания «Русский капитал»	58
15.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости зданий	72
15.1.	Описание объекта оценки	72
15.2.	Определение стоимости здания в рамках затратного подхода	78
15.3.	Определение стоимости зданий в рамках сравнительного подхода	78
15.4.	Определение стоимости здания в рамках доходного подхода	82
15.5.	Согласование результатов оценки	85
15.6.	Определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых зданий	89
16.	Приложение № 3. Документы оценщика	91
17.	Приложение № 4. Документы Заказчика	95

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 01.07.2016 г.	18
Табл. 5.1. Средневзвешенные процентные ставки за июнь 2016 г., % годовых	24
Табл. 8.1. Укрупненный состав ОС	40
Табл. 8.2. Здания в собственности	41
Табл. 8.3. Результаты расчета величины справедливой стоимости зданий	41
Табл. 8.4. Земельные участки в собственности	41
Табл. 8.5. Признанные основные средства	42
Табл. 8.6. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО «Компания «Русский капитал», тыс. руб.	46
Табл. 8.7. Итоговый расчет стоимости обязательств	49
Табл. 8.8. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО «Компания «Русский капитал», тыс. руб.	49
Табл. 8.9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.	50
Табл. 15.1. Краткое описание местоположения	73
Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки	77
Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов	80
Табл. 15.4. Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.1.	81
Табл. 15.5. Результаты расчета справедливой стоимости офисного здания ул. Погодинская, д.24, стр.2.	82
Табл. 15.6. Фактические данные об арендаторах	84
Табл. 15.7. Расчет действительного валового дохода	84
Табл. 15.8. Расчет стоимости офисных зданий доходным подходом	84
Табл. 15.9. Результаты расчета величины операционных расходов	85
Табл. 15.10. Матрица для критериев и подходов	87
Табл. 15.11. Матрица для определения степени важности критериев	87
Табл. 15.12. Матрица для определения степени соответствия критерию Н1	87
Табл. 15.13. Матрица для определения степени соответствия критерию Н2	87
Табл. 15.14. Матрица для определения степени соответствия критерию Н3	88
Табл. 15.15. Матрица для расчета весовых коэффициентов	88
Табл. 15.16. Результаты расчета весовых коэффициентов	88
Табл. 15.17. Результаты определения справедливой стоимости здания ул. Погодинская, д.24, стр.1	89
Табл. 15.18. Результаты определения справедливой стоимости здания ул. Погодинская, д.24, стр.2	90

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	Лигачев Константин Владимирович
Сведения об Оценщике	Член Межрегиональной саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" и включен в реестр оценщиков 26 сентября 2011г. за регистрационным № 1133.77. (местонахождение: г.Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д.6А). Профессиональная деятельность оценщика застрахована ОАО «АльфаСтрахование» (Полис 0991R/776/F0281/6, выдан 15 августа 2016 года, страховая сумма 1 000 000 (один миллион рублей), срок действия с 26.08.2016 г. по 25.08.2017 г. Телефон: 901-529-38-30, e-mail:info@naoik.ru Почтовый адрес: 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 ЮЛ, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Требование о независимости выполнено
Сведения о привлекаемых организациях и специалистах	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 № 44 от 07.09.2016 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 июля 2016 г.
Дата составления отчета	15 сентября 2016 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	<p>Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной.</p> <p>Оценка производится с учетом требований 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».</p> <p>Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений – они будут отражены в Отчете об оценке).</p>

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.

Отчет представляет собой индикативную оценку стоимости объекта оценки, являющегося предметом сделки, проводимой между условным покупателем и условным продавцом, на дату оценки, в отношении которой как покупатель, так и продавец располагают необходимой информацией. В силу различных причин величина справедливой стоимости имущества, являющаяся предметом оценки, в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату может значительно отличаться от величины, приводимой в данном Отчете.

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 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», что в полной мере соответствует предполагаемому использованию результатов оценки в соответствии с Задаaniem на оценку.

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

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

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



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

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

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

3.6. НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.6.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ 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.

При оценке выполнялись требования Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015), существующие принципы и методики проведения оценки.

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

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 использовалась 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. N 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 01.07.2016 г.
- Копия свидетельства о регистрации.



- Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
- Квартальная бухгалтерская отчетность (формы №1,2) за 2 кв.2016 г.
- Построчная расшифровка с пояснениями бухгалтерской отчетности (форма №1,2).
- Отчет по основным средствам на 30.06.2016 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 01.07.2016 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 № 44 от 07.09.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01 августа 2011 г.

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 июля 2016 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	70.20 - Сдача внаем собственного недвижимого имущества
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 внаем собственного недвижимого имущества.

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

Наименование	Код ОКВЭД
Сдача внаем собственного недвижимого имущества	70.20

Согласно бухгалтерской отчетности на 30.06.2016 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности ЗАО «Компания «Русский капитал» - Сдача внаем собственного недвижимого имущества.

Целью деятельности Общества является получение прибыли.

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



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: 15.04.2009 г. Наименование органа, осуществившего регистрацию: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по г. Москве. ОГРН 1027739142463	123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.б	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 01.07.2016 г., 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 01.07.2016 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.

Имеющаяся у Оценщика информация о компании позволяет произвести оценку справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» в количестве 860 000 (Восемьсот шестьдесят тысяч) штук (100% от уставного капитала).

5. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

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.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

Росстат опубликовал информацию о первой оценке по использованию валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2016 года.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов. Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

В использовании ВВП в I кв. 2016 г. – по сравнению с I кв. 2015 г. – произошел структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и валового накопления при снижении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления увеличилась до 77,4 % и 15,5

% ВВП (I квартал 2015 г. – 75,5 % и 12,1 % ВВП), соответственно, при снижении чистого экспорта до 7,1 % ВВП (I квартал 2015 г. – 12,4 % ВВП).

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в I квартале 2016 г. изменялись следующим образом.

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 51,2 % ВВП против 48,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года. Это произошло за счет роста номинального объема фонда заработной платы на 7,6 % в годовом выражении вследствие его увеличения в таких отраслях, как сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (на 9,1 %), добыча полезных ископаемых (на 6,3 %), оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (на 13,8 %), финансовая деятельность (на 16,8 %), операции с недвижимым имуществом (на 13,4 %).

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налог на имущество, в основном обусловлено более низким уровнем мировых цен на энергоносители в I квартале 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, что повлекло за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых составило более 40 % в номинальном выражении.

Таким образом, в I квартале 2016 г. снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне значительного роста относительной доли оплаты труда наемных работников привело к уменьшению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 36,8 % ВВП против 38,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

5.3. ИНФЛЯЦИЯ

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

За первое полугодие 2016 года потребительская инфляция составила 3,3%, приблизившись к докризисным значениям 2012-2013 гг. (3,2% и 3,5% соответственно)

На протяжении первого полугодия траектория инфляции менялась. В первом квартале ежемесячные темпы инфляции замедлялись – с 1,0% в январе до 0,5% в марте в основном за счет замедления продовольственной инфляции. Во II квартале инфляция сохранялась на уровне 0,4% при сохранении высоких инфляционных ожиданий.

Базовая инфляция, не учитывающая влияние сезонных и административных факторов, замедлялась с января (0,8%), и в июне составила 0,4% (0,5% в мае).

За годовой период инфляция к концу первого квартала замедлилась до 7,3% с 12,9% в декабре 2015 года. Однако после стабилизации на уровне 7,3% в апреле-мае в июне инфляция вновь усилилась до 7,5%, что обусловлено низкой базой прошлого года (в июне 2015 года – прирост цен за месяц составил 0,2%).

За период с начала месяца по 18 июля инфляция составила 0,5%, вследствие очередной индексации коммунальных тарифов. Вместе с тем на продовольственные и непродовольственные товары в июле еженедельные темпы роста цен замедляются по сравнению с июнем. За годовой период рост цен замедлился до 7,1%, что обусловлено более низкой индексацией тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора.

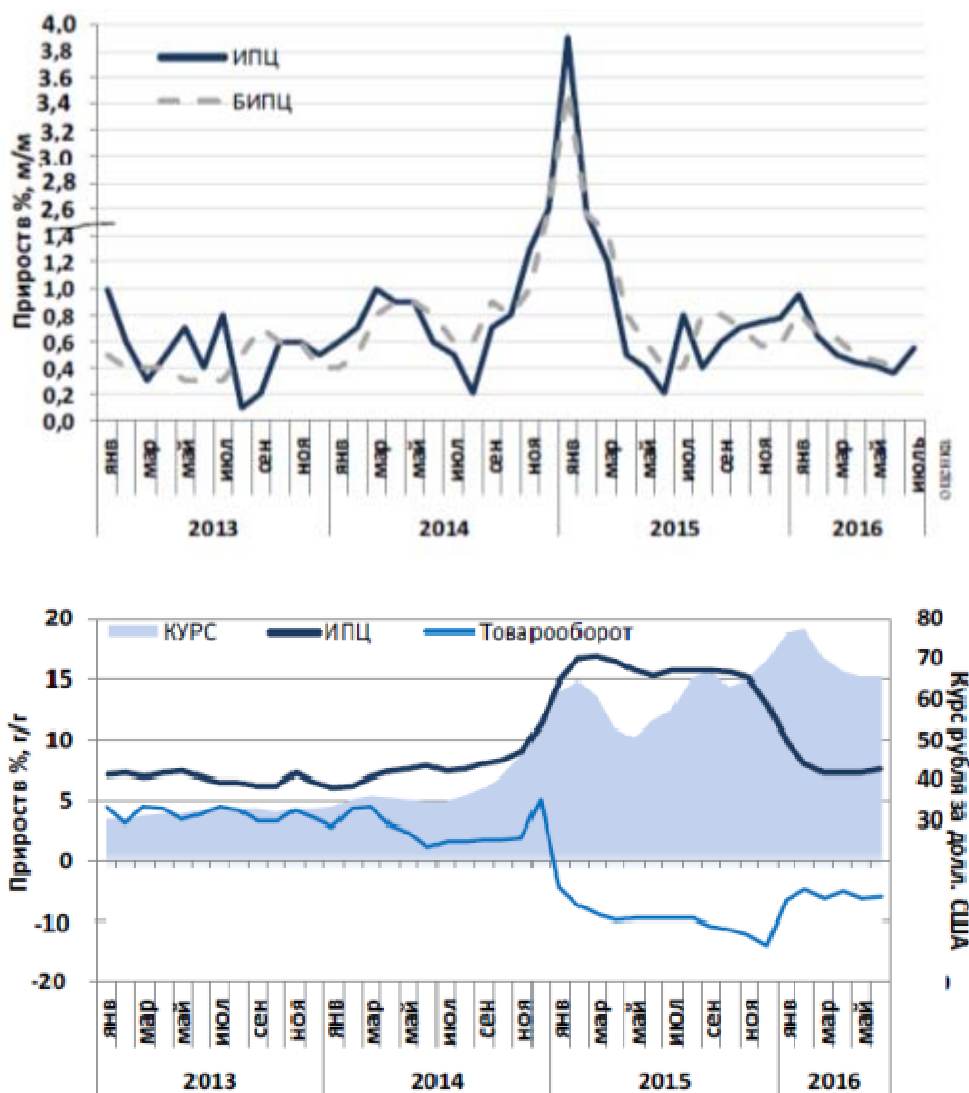
В отдельных сегментах потребительского рынка в первом полугодии значительно всего выросли цены на непродовольственные товары без бензина – прирост на 3,8%, что выше инфляции. Несмотря на

снизившийся спрос и укрепление рубля с марта текущего года на цены на непродовольственные товары продолжает оказывать влияние предшествующее ослабление рубля в ноябре 2015 года - феврале 2016 года за счет роста издержек у производителей при высокой доле импорта. В том числе в июне рост цен сохранился на уровне мая – 0,4%, что не характерно для данного месяца (обычно на фоне низкого сезонного спроса рост цен замедляется). За годовой период цены на непродовольственные товары также растут опережающими темпами – в июне прирост на 8,5 процента.

На продовольственные товары с начала года по июнь цены выросли всего на 3,2%, что стало наименьшим ростом цен с 2008 года. В июне цены практически перестали расти – прирост на 0,1%, вследствие удешевления плодоовощной продукции и замедления роста цен на отдельные продовольственные товары без плодоовощной продукции при сезонном росте их предложения. За годовой период рост цен на продовольственные товары возобновился – прирост цен на 6,2% против 5,6% в мае.

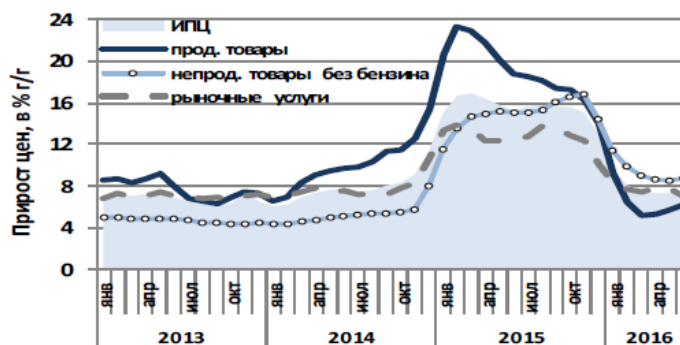
На рыночные услуги рост цен примерно на уровне инфляции – 3,4% с начала года и 7,1% за годовой период. В июне рост цен усилился до 0,8%, что связано с подорожанием отдельных видов услуг, пользующихся повышенным спросом в период отпускного сезона (санаторно-оздоровительные услуги, услуги в сфере зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта).

Динамика инфляции представлена на рисунке ниже.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии 2016 года составила 3,3% (годом ранее потребительские цены выросли на 8,5%). За годовой период рост цен замедлился до 7,5% с 12,9% в декабре 2015 года.

5.4. СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ

В 2015 г. Банк России формировал параметры денежно-кредитной политики с учетом изменения внешних и внутренних экономических условий. В первом полугодии в условиях ослабления инфляционных рисков и сохранения рисков значительного охлаждения экономики ключевая ставка Банка России была снижена в совокупности на 5,50 п.п., до 11,50% годовых. Во втором полугодии Банк России осуществил однократное снижение ключевой ставки на 50 базисных пунктов (далее – б.п.), до 11,00% годовых (с 03.08.15). С сентября по декабрь 2015 г. наблюдалось увеличение инфляционных рисков при сохранении рисков существенного охлаждения экономики. В указанный период Банк России приостановил смягчение денежно-кредитной политики, сохранив ключевую ставку на указанном уровне. При этом в течение 2015 г. Банк России сохранял на неизменном уровне процентные ставки по специализированным инструментам рефинансирования.

В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России в рамках комплекса мер, одобренного в сентябре 2013 г., принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. Таким образом, с 01.01.16 значение ставки рефинансирования составляет 11% годовых. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину. С 1 января 2016 г. самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается.

5.5. КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

Ключевая ставка была обозначена как инструмент денежно-кредитной политики в сентябре 2013 г. Ключевая ставка устанавливается Центральным банком Российской Федерации в целях оказания воздействия на уровень процентных ставок, складывающихся в экономике страны. По существу, это ставка, по которой Банк России кредитует коммерческие банки.

Уже в январе 2016 г. ЦБ РФ планирует скорректировать ставку рефинансирования до уровня ключевой ставки. Пока же ставка рефинансирования будет иметь второстепенное значение и указываться лишь для справки.

История изменения ключевой ставки:

- 13 сентября 2013 г. установлена в размере 5,5% годовых;



- 1 марта 2014 г. повышена до 7% годовых;
- 25 апреля 2014 г. повышена до 7,5% годовых;
- 25 июля 2014 г. повышена до 8% годовых;
- 31 апреля 2015 г. повышена до 9,5% годовых;
- 11 декабря 2014 г. повышена до 10,5% годовых;
- 16 декабря 2014 г. повышена до 17% годовых;
- 30 января 2015 г. снижена до 15% годовых;
- 16 марта 2015 года снижена до 14% годовых;
- 05 мая 2015 г. – 12,5% годовых;
- 16 июня 2015 г. – 11,5% годовых;
- 03 августа 2015 г. – 11,0% годовых;
- 14 июня 2016 г. – 10,5% годовых.

С 14 июня 2016 г. ключевая ставка составляет 10,5 %.

5.6. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

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

Табл. 5.1. Средневзвешенные процентные ставки за июнь 2016 г., % годовых

По привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций, в рублях, со сроком привлечения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
9,34%	9,85%	9,86%	10,27%	9,87%	9,85%
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям всего, в рублях, со сроком погашения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
11,41%	13,69%	14,44%	13,95%	13,68%	13,67%
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям МСП, в рублях, со сроком погашения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
15,95%	16,29%	16,00%	15,88%	16,06%	15,56%

Источник <http://www.cbr.ru>, Бюллетень банковской статистики № 8(279), 2016.

5.7. ИНДЕКС НОМИНАЛЬНОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

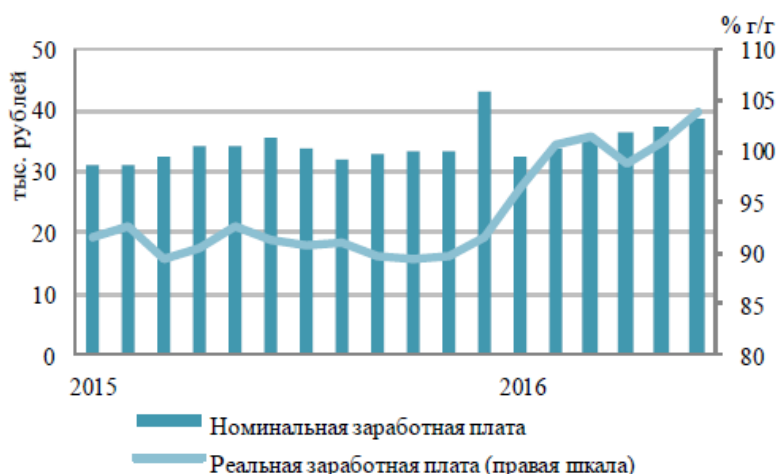
Реальная заработная плата работников продолжает демонстрировать позитивную динамику. После роста на 1 % в мае (уточненные данные) в июне реальная зарплата ускорилась до 1,4 % относительно июня прошлого года. В целом за первое полугодие реальная заработная плата сохранилась на уровне аналогичного периода 2015 года.

Сокращение реальных располагаемых доходов в июне замедлилось до 4,8 к соответствующему периоду предыдущего года вероятнее всего за счет роста заработной платы. Однако в результате существенного снижения в апреле-мае за первое полугодие реальные располагаемые доходы сократились сильнее – на 5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика заработной платы представлена на рисунке ниже.



Динамика заработной платы



Источник: Росстат

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2016 г., по оценке Росстата, составила 38590 рублей и по сравнению с июнем 2015 г. выросла на 9 %, реальная заработная плата увеличилась на 1,4 процента.

В целом в текущем году показатели по заработной плате демонстрируют существенное улучшение по сравнению с прошлым годом. Номинальный прирост заработной платы в I полугодии 2016 г. относительно аналогичного периода прошлого года составил 7,8 %, а реальная заработная плата сохранилась на уровне соответствующего периода предыдущего года.

Если рассматривать заработную плату в разрезе видов экономической деятельности, то по данным за январь-май 2016 г. практически во всех наблюдаемых видах экономической деятельности было отмечено увеличение номинальной начисленной заработной платы относительно аналогичного периода прошлого года.

Исключением стали производство нефтепродуктов и государственное управление. Причиной номинального сокращения заработной платы в производстве нефтепродуктов в апреле-мае текущего года (на 10,8 % и 41,2 % соответственно) выступила высокая база аналогичного периода прошлого года, сформированная в условиях восстановительного роста цены на нефть. При этом производство нефтепродуктов остается наиболее оплачиваемым среди наблюдаемых видов экономической деятельности, в котором заработная плата превышает заработную плату в целом по экономике в 2,5 раза.

Так же среди лидеров по оплате труда добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, транспортирование по трубопроводам и финансовая деятельность (в 2,2- 2,4 раза выше, чем в целом по экономике).

В условиях моратория на индексацию заработная плата в государственном управлении в 2016 году закономерно продолжает демонстрировать негативную или слабо положительную динамику. Снижение в мае 2016 г. относительно аналогичного периода прошлого года составило 2,6 %, в среднем за январь-май – 0,2 процента.

Номинальный прирост заработной платы в I полугодии 2016 г. относительно аналогичного периода прошлого года составил 7,8 %, а реальная заработная плата сохранилась на уровне соответствующего периода предыдущего года.

5.8. ВАЛЮТНЫЙ КУРС

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением мировых цен на нефть и действием внутренних факторов, с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и

сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться, несмотря на отсутствие роста нефтяных котировок по итогам месяца. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США летом 2016 года. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубли в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Снижение ключевой ставки Банка России оказало кратковременное понижающее влияние на курсовую динамику рубля. После соглашения 23 июня результатов референдума относительно членства Великобритании в Европейском союзе резко повысилась волатильность на мировых финансовых рынках, что сопровождалось снижением цен на нефть и продажей международными инвесторами рискованных активов. В этих условиях волатильность курса рубля была несколько выше показателей предыдущего месяца.

Динамика официальных курсов доллара США и евро по отношению к рублю в июне 2014 – июне 2016 годов представлена на рисунке ниже.



По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля. В I квартале 2016 г. Банк России заключил сделку «валютный своп» по продаже кредитным организациям долларов США только 04.03.16 на сумму 138,2 млн. долл. США.

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I полугодии текущего года по сравнению с предыдущим полугодием снизился на 17%, до 8,5 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 23%, составив 1,6 млрд. евро.

По расчетам Минэкономразвития России, в июне текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 0,6%, к евро – 1,4%, к фунту стерлингов – 2,5%, к швейцарскому франку – 0,2%, к канадскому доллару – 0,7%, ослабление к японской иене – 1,5%, к австралийскому доллару – 0,1%. В целом за январь-июнь (из расчета июнь 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 8,15%, к евро – 6,2%, к фунту стерлингов – 15,55%, к швейцарскому франку – 7,25%, к канадскому доллару – 2,1%, к австралийскому доллару – 7,7%, ослабление к японской иене – 4 процента.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые шесть месяцев текущего года в 7,5% (в том числе за июнь – в 1,2 процента).

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии 2016 года составила 3,3% (годом ранее потребительские цены выросли на 8,5%). За годовой период рост цен замедлился до 7,5% с 12,9% в декабре 2015 года.

В целом в текущем году показатели по заработной плате демонстрируют существенное улучшение по сравнению с прошлым годом. Номинальный прирост заработной платы в I полугодии 2016 г. относительно аналогичного периода прошлого года составил 7,8 %, а реальная заработная плата сохранилась на уровне соответствующего периода предыдущего года

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2016 г., по оценке Росстата, составила 38590 рублей и по сравнению с июнем 2015 г. выросла на 9 %, реальная заработная плата увеличилась на 1,4 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, в июне текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 0,6%, к евро – 1,4%, к фунту стерлингов – 2,5%, к швейцарскому франку – 0,2%, к канадскому доллару – 0,7%, ослабление к японской иене – 1,5%, к австралийскому доллару – 0,1%. В целом за январь-июнь (из расчета июнь 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 8,15%, к евро – 6,2%, к фунту стерлингов – 15,55%, к швейцарскому франку – 7,25%, к канадскому доллару – 2,1%, к австралийскому доллару – 7,7%, ослабление к японской иене - 4 процента.

По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые шесть месяцев текущего года в 7,5% (в том числе за июнь – в 1,2 процента).

6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

6.1. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ³

Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.

Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.

Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи во 2 квартале 2016 г. можно выделить:

- По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределами центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами. По street-retail динамика ставок была аналогичной, в то время, как по ценам – противоположной: цены на объекты в центре выросли, а за его пределами, наоборот, снизились.
- На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.
- Цены продажи производственно-складских помещений снизились, в то время, как арендные ставки выросли.

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении во 2 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.

Ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости

Во 2 кв. 2016 года объем предложения сократился на 15% по количеству и на 28% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 26% по количеству, и на 36% общей площади.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 083 объекта общей площадью 2 986 тыс.кв.м.

Средневзвешенная цена во 2 квартале 2016 года снизилась на 2% и составила 3 293\$/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 12%, цена в рублевом эквиваленте снизилась на 14% до 217000 руб./кв.м. За год, со 2 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 18%, а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 30%, а за год - на 48% и составила 9,83 млрд. \$.

Снижение как долларовых, так и рублевых цен во 2 квартале свидетельствует о постепенном усилении негативных тенденций на рынке.

³ <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2016>



Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/ кв. м
Значение	2 083	9 833	2 986	1,43	3 293
к прошлому кварталу	▼ -15%	▼ -30%	▼ -28%	▼ -15%	▼ -2%
к прошлому году	▼ -26%	▼ -48%	▼ -36%	▼ -14%	▼ -18%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости снизился на 29%, по офисной – на 38%, по производственно-складским помещениям – вырос на 17%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 10%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 60%, по офисной – на 43%, по производственно-складским - сократился на 46%, а по помещениям свободного назначения вырос на 9%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 56%. Далее идут помещения свободного назначения (23%), торговые помещения (9%) и производственно-складские (13%).

За 2 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости выросла на 7% до 4480\$/кв.м, по офисной - на 2% до 3527\$/кв.м, по производственно-складской – на 4% до 1712\$/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 9% до 3139\$/кв.м.

По сравнению с 2 кварталом 2015 года средневзвешенная цена выросла на 1% по торговой и на 6% - по производственно-складской недвижимости, снизилась на 18% по офисной и на 23% по помещениям свободного назначения.

Более значительный рост цен на торговые и производственно-складские объекты свидетельствует о том, что спрос на них в настоящее время превышает спрос на офисные объекты.

Торговая недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/ кв. м
Значение	445	1 263	281	0,63	4 480
к прошлому кварталу	▲ +7%	▼ -24%	▼ -29%	▼ -34%	▲ +7%
к прошлому году	▼ -31%	▼ -59%	▼ -60%	▼ -42%	▲ +1%

Офисная недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/ кв. м
Значение	1 170	5 770	1 636	1,4	3 527
к прошлому кварталу	▼ -22%	▼ -37%	▼ -38%	▼ -21%	▲ +2%
к прошлому году	▼ -31%	▼ -53%	▼ -43%	▼ -17%	▼ -18%

Производственно-складские помещения

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/ кв. м
Значение	171	662	386	2,26	1 712
к прошлому кварталу	▲ +27%	▲ +22%	▲ +17%	▼ -8%	▲ +4%
к прошлому году	▲ +6%	▼ -43%	▼ -46%	▼ -49%	▲ +6%

Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости



Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2016 года уменьшился на 1% по количеству и на 5% по общей площади. В целом за последние 4 квартала объем предложения сократился по количеству на 25%, а по общей площади - на 31%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4265 объектов общей площадью 2394 тыс. кв.м.

Средняя ставка за квартал выросла на 7%, а по сравнению со 2 кварталом 2015 года - уменьшилась на 35% и составила 286\$/кв.м./год. С учетом того, что курс доллара за год снизился на 12%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 5%, а за год – на 19% до 18 847 руб./кв.м./год. Годовая арендная плата со 2 квартала 2015 г. по 2 квартал 2016 года снизилась на 56% и составила 0,555 млрд. \$.

Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, продолжает свидетельствовать о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Рынок в целом

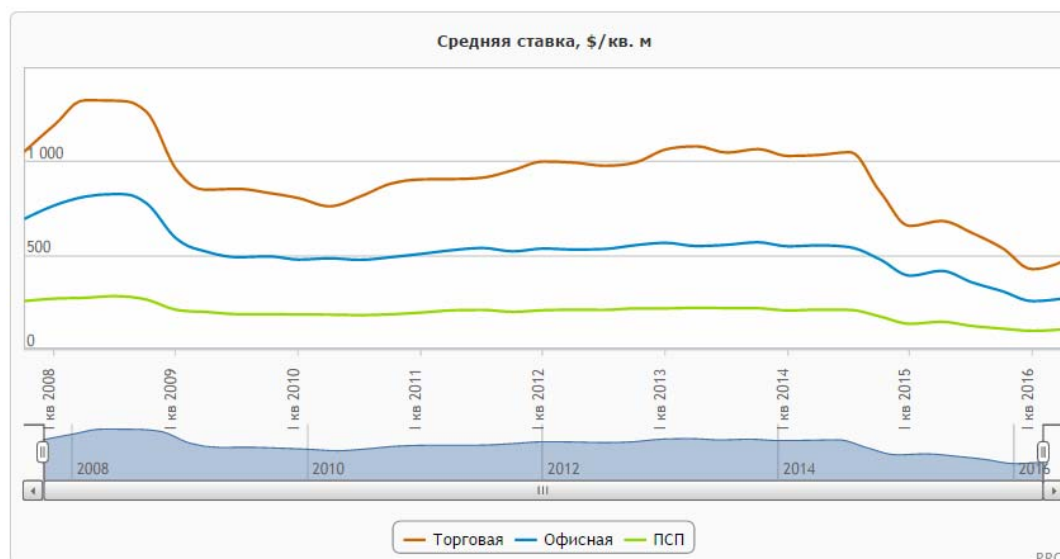
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 265	555	2 394	0,56	286
к прошлому кварталу	▼ -1%	▼ -1%	▼ -5%	▼ -4%	▲ +7%
к прошлому году	▼ -25%	▼ -56%	▼ -31%	▼ -8%	▼ -35%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2016 года уменьшился на 6% по торговой, на 5% по офисной и на 4% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости уменьшился на 42%, офисной – на 31%, а производственно-складской недвижимости – на 26%. Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 51%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (13%).

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости выросла на 10% и составила 466\$/кв.м./год, по офисной недвижимости - на 6% до 268\$/кв.м./год, а по производственно-складской - на 8% до 104\$/кв.м./год. По сравнению со 2 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 32% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.



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 2Q 2016 г., GLA	15 612 тыс. кв. м Из них: 14 385 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2016 г.	+0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 538 тыс. кв. м	7 113 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2016 г., GLA	31,2 тыс. кв. м			
Введено по классам, во 2Q 2016 г., GLA	0	31,2 тыс. кв. м	0	0
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2016 г.	0%	-41% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2016 г.	26,3%	16,0%	10,9%	9,7%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2016 г.	-5,8% ↓ (-1,6 п.п.)	-3,0% ↓ (-0,5 п.п.)	+7,2% ↑ (+0,7 п.п.)	+7,2% ↑ (+0,7 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 030	1 420	1 090	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2016 г. - в RUR	-11,7% ↓	-4,7% ↓	0%	-1,0% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 303 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	379 кв. м	594 кв. м	228 кв. м	102 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2016 г.	0%	+0,8% ↑	0%	0%

Во 2 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос на 0,2% относительно 1 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил почти 14,39 млн.кв.м – в сегментах А, В+, В или 15,61 млн.кв.м – с учетом класса С.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- «Транснефть» закрыла сделку по покупке офисных площадей небоскреба «Evolution Tower» в ММДЦ «Москва-Сити» (80 тыс.кв.м).
- Группа «Газфонд», контролирующая одноименный негосударственный пенсионный фонд, приобрела БЦ «Марр Плаза» (34 тыс.кв.м) в Пресненском р-не.
- ГК «Риотэкс» выкупила корпус площадью 18,8 тыс.кв.м в бизнес-парке «Солюшенс».
- Компания «Русал» докупила 10 тыс.кв.м в БЦ «Парк Победы», в котором ей уже принадлежало 20 тыс.кв.м.
- «Сбербанк» продал структурам «Роснефти» долг компании «ДС девелопмент», обеспечением по которому выступает БЦ «Nordstar Tower» (135,5 тыс.кв.м), почти половину которого арендует подконтрольная «Роснефти» компания «ТНК-ВР».

⁴ <http://naibecar.com/research/> Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 2 кв. 2016 г.

- «Сбербанк» может получить БЦ «President Plaza» (193 тыс.кв.м) на Кутузовском пр. в счет кредита собственника комплекса – компании ЗАО «Международный центр девелопмент».

Среди других событий можно отметить:

- «O1 Properties» в целях снижения рисков по части строительства коммерческих объектов приняла решение о перепрофилировании части офисных площадей в БЦ «Большевик» и «Авион» в апартаменты.

Анонсированы планы по новому строительству:

- Петербургский девелопер «Группа ЛСР» планирует построить на территории НПО «Взлет» в р-не Москвы Солнцево торгово-офисный комплекс площадью 116 тыс.кв.м.
- ГЗК Москвы одобрила ГПЗУ под строительство крупного МФК в ЮАО на Нагатинской ул. Общая площадь комплекса составит около 447,2 тыс.кв.м, из которых 89,8 тыс.кв.м отводится под офисную функцию.
- Также одобрен ГПЗУ под строительство научно-административного бизнес-парка площадью 94 тыс.кв.м в СЗАО на Волоколамском пр-де.

6.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем ввода во 2 кв. 2016 г. составил порядка 31 тыс.кв.м (GLA) или около 40 тыс.кв.м (GBA), что на 41% ниже результатов 1 кв. 2016 г.

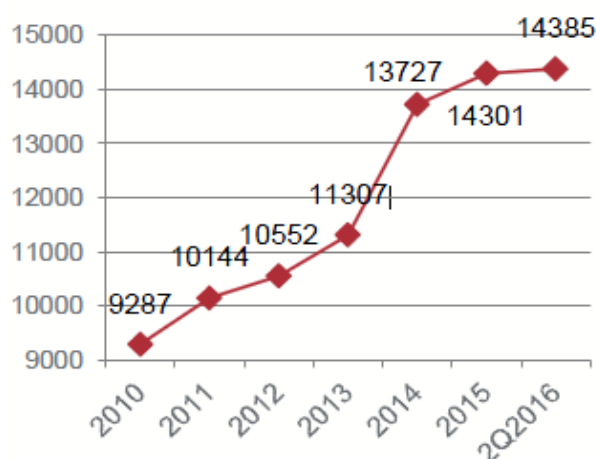
Второй квартал подряд класс А характеризуется нулевыми объемами ввода. Как и в 1 кв. 2016 г., весь введенный в отчетном периоде объем относится к классу В+.

Новые объекты дополнили предложение в трех округах: ЦАО, СЗАО и САО.

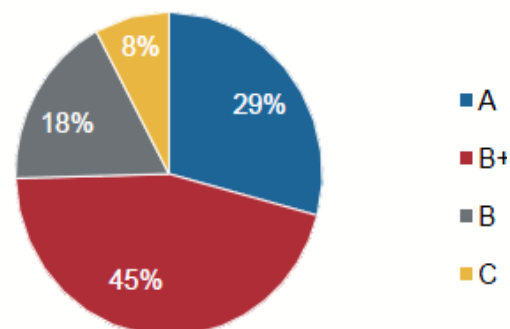
Структура предложения по классам не претерпела изменений.

В целом за I полугодие 2016 г. было введено порядка 14% от запланированного на год объема.

Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс.кв.м



Структура предложения по классам на конец 2Q2016, % от общего объема (GLA)



Примеры объектов, введенных во 2 кв. 2016 г.

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	GBA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Riverdale	2-й Павелецкий проезд 5 стр. 1	ЦАО	В+	25,0	19,5
Империл Парк	Вишневая ул., д. 9, к. 1	СЗАО	В+	7,5	6,0
МФК Теннисный центр (Фаза 2)	Ленинградское шоссе д. вл.45-47	САО	В+	7,5	5,7

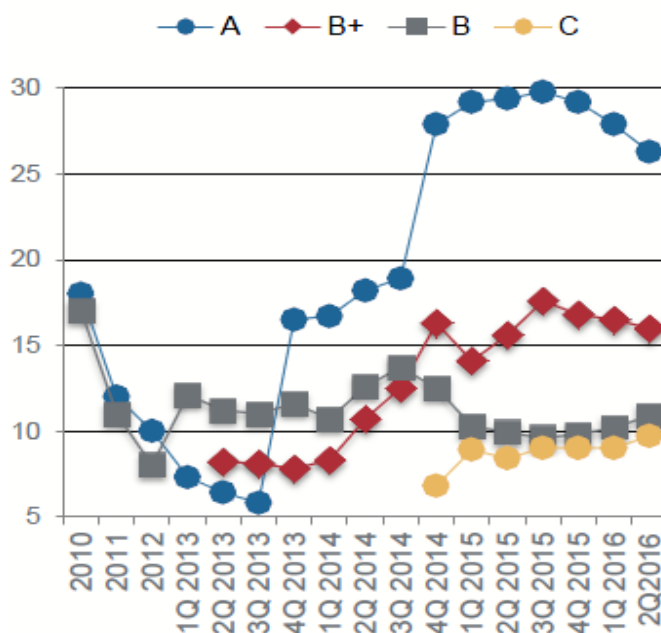
6.2.2. СПРОС

На конец 2 кв. 2016 г. вакансии в классе А снизилась до 26,3%; в классе В+ - до 16,0%; в классах В и С возросла и составила 10,9% и 9,7% соответственно.

Среди крупных следок отчетного периода:

- Объединенная судостроительная корпорация арендовала около 6 тыс.кв.м в БЦ «Легион II» (класс А) с целью переезда.
- Кадровый холдинг «Анкор» в целях консолидации структур холдинга арендовал 5,5 тыс.кв.м в ДЦ «Голден Гейт» (класс А).
- В БЦ «Красносельский» (класс В+) на площади 4,5 тыс.кв.м консолидируются два офиса компании «Ipsos Comcon», образованной в начале 2016 г. в результате объединения двух крупных исследовательских агентств – «Ipsos» и «Synovate Comcon».
- Головной офис биофармацевтической компании «AbbVie» в регионе Россия, Украина и СНГ занял целиком этаж (более 3 тыс.кв.м) в БЦ «Белые Сады» (класс А).
- «ПИК-Комфорт», входящая в ГК «ПИК», арендовала отдельно стоящее офисное здание площадью свыше 2,8 тыс.кв.м в деловом квартале «Сириус Парк» (класс В+).
- Банк «Зенит» арендовал под размещение нескольких своих подразделений 2,2 тыс.кв.м в БЦ «Водный» (класс А).

Динамика уровня вакансии по классам, %



6.2.3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Во 2 кв. 2016 г. средние арендные ставки в классах В и С остались без заметных изменений; в классе А отмечается снижение на 11,8% к 1 кв. 2016 г.; в классе В+ - снижение на 4,7%.

На конец периода средние ставки в рублях составляют: для класса А – 2030 руб./кв.м/мес.; для класса В+ - 1420 руб./кв.м/мес.; для класса В – 1090 руб./кв.м/мес. и для класса С – 930 руб./кв.м/мес.

Эксплуатационные расходы составляют порядка 2100-9300 руб./кв.м/год (для сегментов А, В+, В).

В объектах, сохранившие арендные ставки в долларах, договоры как правило заключаются по фиксированному курсу. Средний размер долларовой ставки удерживается на уровне 650 долл/кв.м/год.

В связи с ценовой динамикой во 2 кв. 2016 г. продолжилось сокращение дистанции между классами В+ и А (с 35% до 30%). Дистанция сократилась также между классами В и В+ (с 27% до 23%).

Снижение верхней границы ценового диапазона привело к дальнейшему сокращению длины ценового предложения в классах А и В+ (до 3100 руб. и 2000 руб. соответственно).



Арендные ставки на конец 2 кв. 2016 г.

	руб./кв.м/год	руб./кв.м/мес. ¹	\$/кв.м/год
Класс А			
в среднем	24 360	2 030	360
ЦДР	27 120	2 260	401
вне ЦДР, внутри ТТК	24 120	2 010	357
вне ТТК	16 680	1 390	247
Класс В+			
в среднем	17 040	1 420	252
ЦДР	20 640	1 720	305
вне ЦДР, внутри ТТК	17 040	1 420	252
вне ТТК	14 400	1 200	213
Класс В			
в среднем	13 080	1 090	193
ЦДР	18 360	1 530	272
вне ЦДР, внутри ТТК	13 080	1 090	193
вне ТТК	12 000	1 000	177
Класс С			
в среднем	11 160	930	165
ТТК	12 840	1 070	190
вне ТТК	10 200	850	151

6.2.4. ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во 2 кв. 2016 г. объемы ввода в сегменте офисной недвижимости сохраняются на низком уровне. В целом за I полугодие 2016 г. было введено около 107 тыс.кв.м (GVA) или 84 тыс.кв.м (GLA), что в 3 раза ниже показателей за аналогичный период 2015 г.



Во 2 кв. 2016 г. средние арендные ставки в низкокласном сегменте (В и С) стабилизировались на уровне 1 кв. 2016 г.

Снижение в классах А и В+ продолжилось, вновь затронув в большей степени класс А. В результате на конец 2 кв. 2016 г. динамика показателя средней арендной ставки в сегменте составила -11,7% в сравнении с 1 кв. 2016 г. или на 22,8% к концу 2015 г.

В отношении уровня вакансии во 2 кв. 2016 г. сохраняются тенденции начала года. Средний уровень вакансии для классов А, В+, В снизился еще на 3,1% - до 19,7%.

Относительно невысокие показатели объема ввода за 4 кв. 2015 г. и нулевой ввод в I полугодии 2016 г. помогли классу А за полгода сократить долю свободных помещений на 10% или 2,9 п.п. (к концу 2015 г.).

Наиболее востребованным за это время были объекты, расположенные вне ЦДР, но в пределах ТТК. Позитивные изменения ситуации с заполняемостью сохраняются также в классе В+. В качестве одной из причин можно назвать повышение спроса со стороны компаний, желающих воспользоваться моментом, чтобы на выгодных условиях улучшить качество занимаемых площадей. Этот же фактор играет свою роль в том, что в низкокласном сегменте (В и С) отмечается обратная динамика.

На II полугодие 2016 г. перенесены сроки ввода ряда крупных объектов (площадью 60-120 тыс.кв.м). Прогнозы годового объема ввода сохраняются на уровне 500-600 тыс.кв.м. Наиболее крупные объекты будут введены в классе А, что может негативно сказаться на уровне вакансии. В высококласном сегменте (А и В+) вероятна стабилизация арендных ставок на текущем уровне. В условиях снижения заполняемости в классах В и С можно ожидать корректировки ставок в сторону снижения.

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.

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 Приложение 1.

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

При оценке стоимости нефинансовых активов, к которым относится объект оценки, предписывается учитывать наилучшее и наиболее эффективное использование в отношении таких активов. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) полностью соответствует понятию наиболее эффективного использования (НЭИ) определение которого 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.

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 30.06.2016 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 30.06.2016 г. составляла 129 097 тыс. руб. (76,11% 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:

- (а) предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- (б) 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:

- (а) земельные участки;
- (б) земельные участки и здания;
- (с) машины и оборудование;
- (d) водные суда;
- (е) 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	112 608 930,60	84 470 463,23	65,43%
2	Земельные участки	40 987 723,11	40 987 723,11	31,75%
3	Оборудование и прочее	17 426 844,79	3 638 666,22	2,82%

Большую часть основных средств, 65,43% 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	77:01:0005 006:1030	60 998 037,58
2	10110002	г.Москва, ул. Погодинская, вл. 24, стр. 2	Серия 77 АН №743024 от 28 октября 2009 г.	601	77:01:0005 006:1056	23 326 999,52
ИТОГО:				5 057,9		84 325 037

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	977 100 000
Нежилое здание ул. Погодинская, д.24, стр.2	137 200 000
Итого:	1 114 300 000

Справедливая стоимость зданий в составе основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 1 114 300 тыс. руб.

Также значительную часть основных средств 31,75% остаточной стоимости, составляет группа земельные участки.

Табл. 8.4. Земельные участки в собственности

№ п/п	Инв.№	Местоположение	Свидетельство о собственности	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	10000004	г.Москва, ул. Погодинская, вл. 24, стр. 1	Серия 77АН № 743024 от 26 января 2012 г.	3 913	77:01:0005 006:12	37 281 062,56
2	10000003	г.Москва, ул. Погодинская, вл. 24, стр. 2	Серия 77АК № 459963 от 28 октября 2009 г.	170	77:01:0005 006:11	3 706 660,55
ИТОГО:				4 083		40 987 723

Справедливая стоимость права собственности земельного участка в застроенном виде равна его кадастровой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в составе основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 40 987 723 тыс. руб.

В сумме на недвижимую группу приходится 97,18% всех основных средств компании. Оставшаяся часть основных средств составляет 2,82% 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».

Самостоятельные учетные единицы групп «Здания», «Машины и оборудование (кроме офисного)» и «Производственный и хозяйственный инвентарь» полностью амортизированы, в соответствии с Ведомостью амортизации за 1 полугодие 2016 г., предоставленной Заказчиком. Выгода от их использования ограничена, поэтому они исключаются из актива основных средств. Таким образом, признанные основные средства состоят из двух земельных участков и двух зданий на них расположенных.

Таким образом, справедливая стоимость основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости равна стоимости двух нежилых зданий и двух земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д. 24, стр. 1 и стр. 2.

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	321 436 632,79
2	10000003	Земельный участок площадью 170 кв.м ул. Погодинская, вл. 24 стр. 2	3 706 660,55	3 706 660,55	13 842 678,40
		Итого:	40 987 723	40 987 723	335 279 311
Здания					
3	10110001	Нежилое здание площадью 4 456,9 кв.м ул. Погодинская, вл.24, стр.1	92 158 727,92	60 998 037,58	977 100 000
4	10110002	Нежилое здание площадью 601 кв.м ул. Погодинская, вл. 24 стр. 2	34 791 285,35	23 326 999,52	137 200 000
		Итого:	126 950 013,27	84 325 037	1 114 300 000
		ВСЕГО:	167 937 736,38	125 312 760	1 449 579 311

Справедливая стоимость основных средств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 июля 2016 г., без учета НДС, округленно составляет 1 449 579 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 222 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" ПБУ 18/02 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 июля 2016 г. равна 222 тыс.руб.

8.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату оценки составляла 172 тыс. руб. (0,10% 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 со указанным стандартом в учете запасы должны оцениваться по наименьшей из двух величин: себестоимости запасов или предполагаемой чистой цене продажи.

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

Затраты на приобретение включают непосредственно покупную стоимость запасов, импортные пошлины, возмещаемые 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 требуются.

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.

Справедливая стоимость запасов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 172 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 1 005 тыс. руб. (0,59% 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 июля 2016 г. составляет округленно 1 005 тыс. руб.

8.5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства ЗАО «Компания «Русский капитал» на дату оценки составляли 39 126 тыс. руб. (23,07% 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 июля 2016 г. составляет 39 126 тыс. руб.

8.5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ АКТИВОВ

В состав прочих активов входят расходы на программное обеспечение в размере 7 тыс. руб. (0,004% от общей стоимости активов).

Справедливая стоимость прочих активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 7 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», тыс. руб.

Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость тыс. руб.
Основные средства	129 097	1 449 579
Отложенные налоговые активы	222	222
Запасы	172	172
Дебиторская задолженность	1 005	1 005
Денежные средства	39 126	39 126
Прочие оборотные активы	7	7
АКТИВЫ	169 629	1 490 111

Таким образом, справедливая стоимость активов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 1 490 111 тыс. руб.

8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» на 01 июля 2016 г. составляли 20 646 тыс. руб. и имели следующую структуру:

- долгосрочные обязательства – 11 тыс. руб. или 0,05% от общей суммы обязательств;
- краткосрочные обязательства – 20 635 тыс. руб. или 99,95% 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 11 тыс. руб., что составляет 0,05% 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.

Справедливая стоимость долгосрочных обязательств по состоянию на дату оценки округленно составляет 11 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 20 635 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 июля 2016 г., ее величина составляла 20 327 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 5 420 849 руб. представляет собой налоговую задолженность, 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 99 дней.

Заказчик предоставил данные об отсутствии просроченной и списанной задолженности.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, размещенным нефинансовыми организациями, в рублях в июне 2016 г.⁵ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения от 91 до 180 дней составила 16,59% годовых.

⁵ Статистический бюллетень банка России № 8(279) за 2016 г., <http://www.cbr.ru>



Следовательно, стоимость дисконтируемой кредиторской задолженности составляет 14 530 567 руб.

Таким образом, справедливая стоимость всей кредиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» составит 19 951 416 руб.

Справедливая стоимость кредиторской задолженности ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату оценки составляет 19 951 тыс. руб.

8.6.2.2. Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

Оценочные обязательства ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляют 308 тыс. руб. (1,49% 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 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 краткосрочных пассивов ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на дату определения стоимости составляет 308 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	11	11
Кредиторская задолженность	20 327	19 951
Оценочные обязательства	308	308
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	20 646	20 270

Текущая стоимость обязательств ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 20 270 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	1 490 111
Обязательства	20 270
Собственный капитал	1 469 841

Таким образом, справедливая стоимость собственного капитала (100%) ЗАО «Компания «Русский капитал» округленно составляет 1 469 840 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 июля 2016 г. округленно составляет 1 469 840 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 1 469 840 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 12%.

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.	1 469 840
Оцениваемый пакет	100%
Скидка на низкую ликвидность	12%
Скидка за контроль	0%
Итоговый результат, тыс. руб.	1 293 459

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО «Компания «Русский капитал» размером 860 000 штук (100% от уставного капитала) составит 1 293 459 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 июля 2016 г., округленно составляет 1 293 459 тыс. руб.

Стоимость одной акции в составе пакета составляет 1 504,02 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 Market Prise, 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 июля 2016 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 01.07.2016 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 2015 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 июля 2016 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 июля 2016 г. был использован затратный подход к оценке и обоснованы отказы от использования сравнительного и доходного подходов.

Согласование результатов не требуется.

12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением № 44 от 07.09.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г. 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 использования сравнительного и доходного подходов.

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

1 293 459 000 рублей

(Один миллиард двести девяносто три миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч рублей)

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

1 504,02 руб.

(Одна тысяча пятьсот четыре рубля 02 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 июля 2016 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В. Лигачев

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 31.12.2013 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.06.2016 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)					
Статья баланса	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	0,0	135 327,0	132 604,0	129 097,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	197,0	145,0	189,0	222,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	197,0	135 472,0	132 793,0	129 319,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	290,0	267,0	248,0	172,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	1 512,0	1 458,0	753,0	1 005,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 288,0	13 502,0	22 009,0	39 126,0
Прочие оборотные активы	1260	16,0	19,0	19,0	7,0
Итого по разделу II	1200	5 106,0	15 246,0	23 029,0	40 310,0
БАЛАНС	1600	5 303,0	150 718,0	155 822,0	169 629,0

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 000,0	86 000,0	86 000,0	86 000,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	45 020,0	45 020,0	45 020,0	45 020,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 789,0	16 133,0	20 317,0	17 963,0
Итого по разделу III	1300	138 809,0	147 153,0	151 337,0	148 983,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	18,0	17,0	17,0	11,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	18,0	17,0	17,0	11,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	4 602,0	3 548,0	4 285,0	20 327,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	0,0	0,0	183,0	308,0
Прочие обязательства	1550	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	4 602,0	3 548,0	4 468,0	20 635,0
БАЛАНС	1700	143 429,0	150 718,0	155 822,0	169 629,0



Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)					
Наименование показателя	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	54 482,0	43 415,0	41 493,0	36 890,0
Себестоимость продаж	2120	(32 316,0)	(30 918,0)	(29 331,0)	(12 978,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	22 166,0	12 497,0	12 162,0	23 912,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(4 390,0)	(4 761,0)	(6 350,0)	(11 227,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 776,0	7 736,0	5 812,0	12 685,0
Прочие доходы и расходы					
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	527,0	812,0	1 882,0	1 655,0
Проценты к уплате	2330	(1 080,0)	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	18,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(111,0)	(67,0)	(3 390,0)	(15 192,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	17 112,0	8 499,0	4 304,0	(852,0)
Текущий налог на прибыль	2410	(1 606,0)	(105,0)	(163,0)	(1 540,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 535,0	(1 545,0)	(1 545,0)	(1 671,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	3,0	2,0	0,0	6,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(284,0)	(52,0)	44,0	33,0
Прочее	2480	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	15 225,0	8 344,0	4 185,0	(2 353,0)
Справочно					
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	15 225,0	8 344,0	4 185,0	-2 353,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	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.

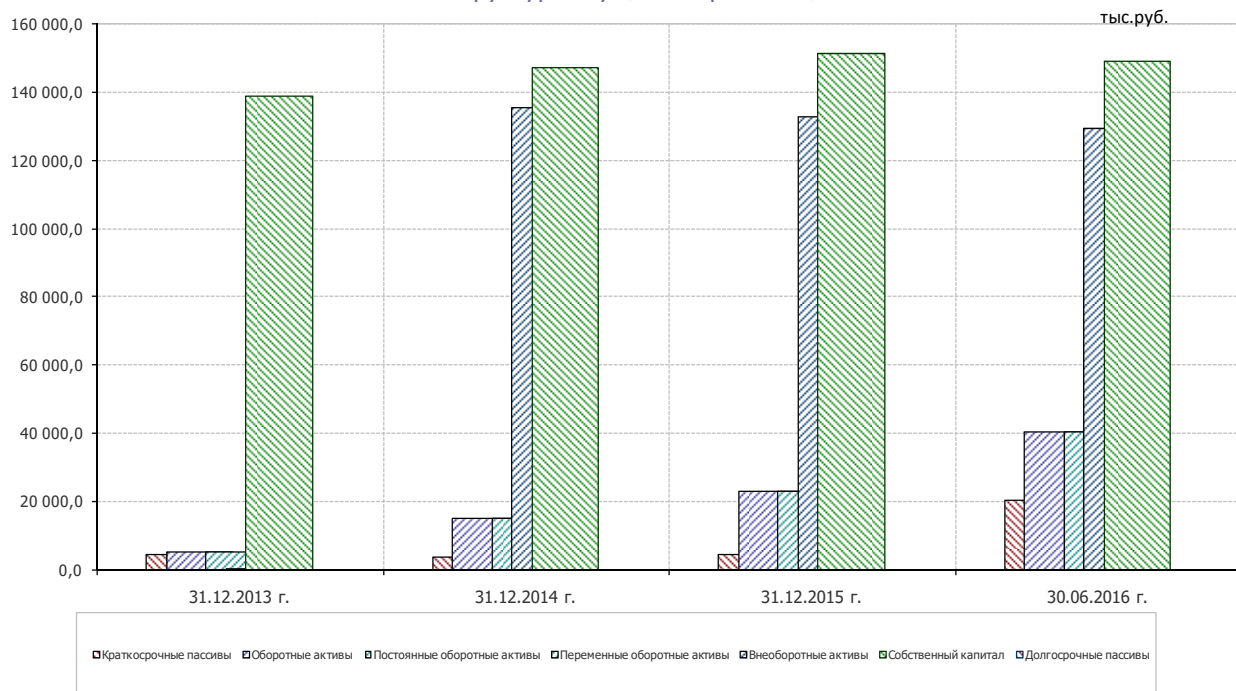
Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ЗАО "Компания "Русский капитал" на конец анализируемого периода (30.06.2016 г.) составила 19983,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ЗАО "Компания "Русский капитал".

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



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

Структура имущества организации



Актив баланса

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

Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	0,0%	89,8%	85,1%	76,1%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	3,7%	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	3,7%	89,9%	85,2%	76,2%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	5,5%	0,2%	0,2%	0,1%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	28,5%	1,0%	0,5%	0,6%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	62,0%	9,0%	14,1%	23,1%
Прочие оборотные активы	1260	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	96,3%	10,1%	14,8%	23,8%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 5



Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.			
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	0,0	129 097,0	129 097,0	0,0%	76,1%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	197,0	222,0	25,0	12,7%	-3,6%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	197,0	129 319,0	129 122,0	65 544,2%	72,5%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	290,0	172,0	-118,0	-40,7%	-5,4%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1 512,0	1 005,0	-507,0	-33,5%	-27,9%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 288,0	39 126,0	35 838,0	1 090,0%	-38,9%
Прочие оборотные активы	16,0	7,0	-9,0	-56,3%	-0,3%
Итого по разделу II	5 106,0	40 310,0	35 204,0	689,5%	-72,5%
БАЛАНС	5 303,0	169 629,0	164 326,0	3 098,7%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2013 г. активы и валюта баланса выросли на 3098,7%, что в абсолютном выражении составило 164326,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 169629,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Основные средства'. За прошедший период рост этой статьи составил 129097,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 0,0%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Основные средства' достигло 129097,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2013 г. составляла 197,0 тыс.руб., возросли на 129122,0 тыс.руб. (темп прироста составил 65544,2%) и на 30.06.2016 г. их величина составила 129319,0 тыс.руб. (76,2% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 5106,0 тыс.руб. также возросла на 35204,0 тыс.руб. (темп прироста составил 689,5%) и на 30.06.2016 г. их величина составила 40310,0 тыс.руб. (23,8% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.06.2016 г. составила 76,1% 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 (76,2%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 72,5%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 129097,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 35838,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период в сумме снизился на 507,0 тыс.руб. что говорит о положительной тенденции и может свидетельствовать об улучшении ситуации с оплатой продукции предприятия и о выборе подходящей политики продаж.

Рассматривая дебиторскую задолженность ЗАО "Компания "Русский капитал" следует отметить, что предприятие на 30.06.2016 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 19322,0 тыс.руб.

В целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.

Пассив баланса

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

Структура пассива баланса.

Таблица 6



ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1621,7%	57,1%	55,2%	50,7%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	849,0%	29,9%	28,9%	26,5%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	146,9%	10,7%	13,0%	10,6%
Итого по разделу III	1300	2617,6%	97,6%	97,1%	87,8%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	86,8%	2,4%	2,7%	12,0%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	86,8%	2,4%	2,9%	12,2%
БАЛАНС	1700	2704,7%	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%	-1 571,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	45 020,0	45 020,0	0,0	0,0%	-822,4%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	7 789,0	17 963,0	10 174,0	130,6%	-136,3%
Итого по разделу III	138 809,0	148 983,0	10 174,0	7,3%	-2 529,7%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	18,0	11,0	-7,0	-38,9%	-0,3%
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	18,0	11,0	-7,0	-38,9%	-0,3%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	4 602,0	20 327,0	15 725,0	341,7%	-74,8%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	0,0	308,0	308,0	0,0%	0,2%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	4 602,0	20 635,0	16 033,0	348,4%	-74,6%
БАЛАНС	143 429,0	169 629,0	26 200,0	18,3%	-2 604,7%

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Кредиторская задолженность'. За прошедший период рост этой статьи составил 15725,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 341,7%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Кредиторская задолженность' установилось на уровне 20327,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ЗАО "Компания "Русский капитал" отметим, что его значение за анализируемый период увеличилось. на 30.06.2016 г. величина собственного капитала предприятия составила 149291,0 тыс.руб. (88,0% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 30.06.2016 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 20338,0 тыс.руб. (12,0% 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 возросла на 10174,0 тыс.руб. и составила 17963,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 10174,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2013 г. составляла 138809,0 тыс.руб., возросла на 10174,0 тыс.руб. (темп прироста составил 7,3%), и на 30.06.2016 г. его величина составила 148983,0 тыс.руб. (87,8% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 10174 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 30.06.2016 г. превышают долгосрочные на 20316,0 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 31.12.2013 г. составляла 18,0 тыс.руб., снизилась на -7,0 тыс.руб. (темп уменьшения составил -38,9%), и на 30.06.2016 г. ее величина составила 11,0 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 - -38,9%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' установилось на уровне 11,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2013 г. составляла 4602,0 тыс.руб. напротив возросла на 16033,0 тыс.руб. (темп прироста составил 348,4%), и на 30.06.2016 г. ее величина составила 20635,0 тыс.руб. (12,2% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.06.2016 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 20327 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 98,5%)

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		31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	в абс.выражении	темп прироста
Внеоборотные активы		197,0	129 319,0	129 122,0	65 544,2%
Оборотные активы		5 106,0	40 310,0	35 204,0	689,5%
Запасы и затраты		290,0	172,0	-118,0	-40,7%
Краткосрочная дебиторская задолженность		1 512,0	1 005,0	-507,0	-33,5%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		3 288,0	39 126,0	35 838,0	1 090,0%
Прочие оборотные активы		16,0	7,0	-9,0	-56,3%
Баланс		5 303,0	169 629,0	164 326,0	3 098,7%
ПАССИВ					
Собственный капитал		138 809,0	149 291,0	10 482,0	7,6%
Долгосрочные пассивы		18,0	11,0	-7,0	-38,9%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы		18,0	11,0	-7,0	-38,9%
Краткосрочные пассивы		4 602,0	20 327,0	15 725,0	341,7%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность		4 602,0	20 327,0	15 725,0	341,7%
Прочие краткосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс		143 429,0	169 629,0	26 200,0	18,3%

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 31.12.2013 г. - 30.06.2016 г. представлены в таблице №10.

Таблица 10



Показатели рентабельности - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %	31,4%	-2,3%	-33,7%	-107,4%
Рентабельность продаж, %	32,6%	34,4%	1,8%	5,4%
Рентабельность собственного капитала, %	11,0%	-3,1%	-14,1%	-128,5%
Рентабельность акционерного капитала, %	17,7%	-5,5%	-23,2%	-130,9%
Рентабельность оборотных активов, %	298,2%	-11,7%	-309,9%	-103,9%
Общая рентабельность производственных фондов, %	5 900,7%	-1,3%	-5 902,0%	-100,0%
Рентабельность всех активов, %	287,1%	-2,8%	-289,9%	-101,0%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	40,7%	64,8%	24,1%	59,3%
Рентабельность производства, %	68,6%	184,3%	115,7%	168,6%

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

Таблица 10а

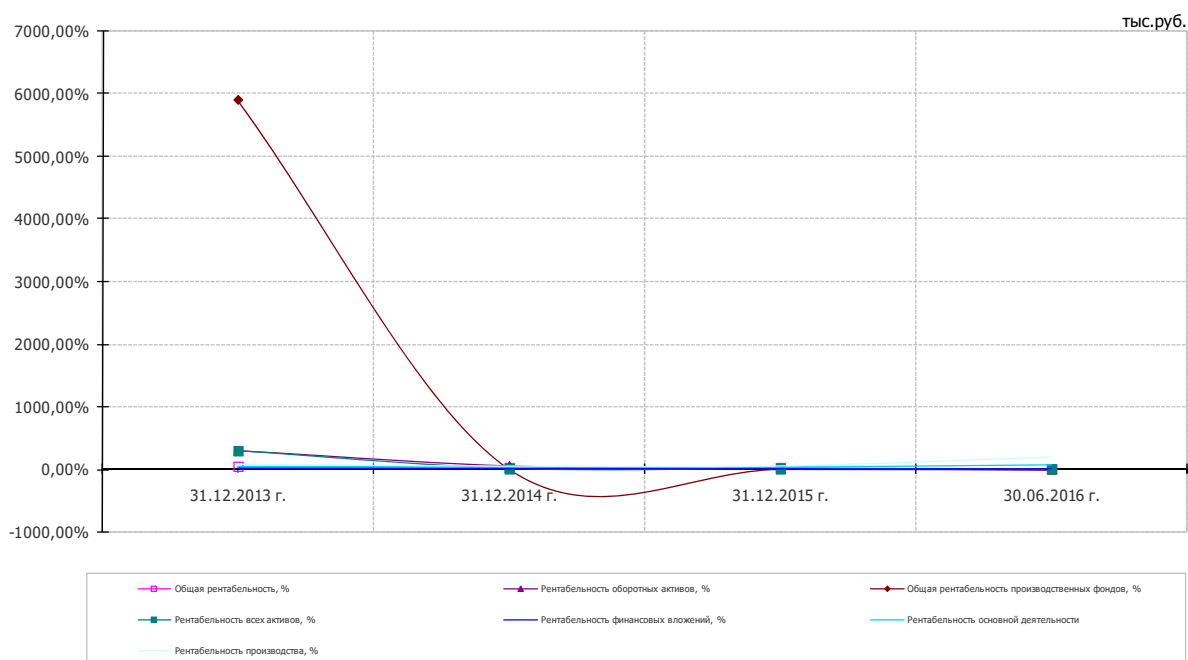
Показатели рентабельности					
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.	
Общая рентабельность, %	31,41%	19,58%	10,37%	-2,31%	
Рентабельность продаж, %	32,63%	17,82%	14,01%	34,39%	
Рентабельность собственного капитала, %	10,97%	5,84%	2,80%	-3,13%	
Рентабельность акционерного капитала, %	17,70%	9,70%	4,87%	-5,47%	
Рентабельность оборотных активов, %	298,18%	54,73%	18,17%	-11,67%	
Общая рентабельность производственных фондов, %	5900,69%	6,27%	3,24%	-1,32%	
Рентабельность всех активов, %	287,10%	5,54%	2,69%	-2,77%	
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Рентабельность основной деятельности	40,68%	28,78%	29,31%	64,82%	
Рентабельность производства, %	68,59%	40,42%	41,46%	184,25%	

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 31,4%, но уже на конец анализируемого периода - на 30.06.2016 г. она упала ниже среднего по отрасли значения и составляет -2,3% (изменение в абсолютном выражении за период - (-33,7%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с 10,97% до -3,13% за анализируемый период было вызвано увеличением собственного капитала на 10482,0 тыс.руб. и снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на -17578,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, 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 № 11.

Таблица 11

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	138809,0	149291,0	10 482,0	7,6%
2. Внеоборотные активы	197,0	129319,0	129 122,0	65 544,2%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	138612,0	19972,0	-118 640,0	-85,6%
4. Долгосрочные кредиты и займы	18,0	11,0	-7,0	-38,9%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	138630,0	19983,0	-118 647,0	-85,6%
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	138630,0	19983,0	-118 647,0	-85,6%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	290,0	172,0	-118,0	-40,7%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	138322,0	19800,0	-118 522,0	-85,7%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	138340,0	19811,0	-118 529,0	-85,7%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	138340,0	19811,0	-118 529,0	-85,7%
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 № 11а.

Таблица 11а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям				
показатели				
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
1. Источники собственных средств	138809,0	147153,0	151520,0	149291,0
2. Внеоборотные активы	197,0	135472,0	132793,0	129319,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	138612,0	11681,0	18727,0	19972,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	18,0	17,0	17,0	11,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	138630,0	11698,0	18744,0	19983,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	138630,0	11698,0	18744,0	19983,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	290,0	267,0	248,0	172,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	138322,0	11414,0	18479,0	19800,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	138340,0	11431,0	18496,0	19811,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	138340,0	11431,0	18496,0	19811,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	1	1
12.2.	1	1	1	1
12.3.	1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия				
	Абсолютная финансовая устойчивость	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 № 12.

Таблица 12

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения	Изменения			
	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Наименование финансового коэффициента				
Коэффициент автономии	0,97	0,88	-0,09	-9,1%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,03	0,14	0,10	309,3%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	25,92	0,31	-25,61	-98,8%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	30,05	7,34	-22,70	-75,6%
Коэффициент маневренности	1,00	0,13	-0,86	-86,6%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	478,03	116,18	-361,85	-75,7%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,09	0,76	0,67	731,3%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	-0,00	-43,2%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	99,6%	99,9%	0,3%	0,3%

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

Таблица 12а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям				
Наименование финансового коэффициента				
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
Коэффициент автономии	0,97	0,98	0,97	0,88
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,03	0,02	0,03	0,14
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	25,92	0,11	0,17	0,31
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	30,05	41,28	35,22	7,34
Коэффициент маневренности	1,00	0,08	0,12	0,13
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	478,03	43,81	75,58	116,18
Коэффициент имущества производственного назначения	0,09	0,90	0,85	0,76
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	99,61%	99,52%	99,60%	99,95%

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 №11, и на 31.12.2013 г., и на 30.06.2016 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 №11а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2013 г.) ситуация на ЗАО "Компания "Русский капитал" в целом ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на -0,09 и на 30.06.2016 г. составил 0,88. 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 0,10 и на 30.06.2016 г. составил 0,14. 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 снизился на -25,61 и на 30.06.2016 г. составил 0,31. 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 -0,86 и на 30.06.2016 г. составил 0,13. 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 снизился на -361,85 и на 30.06.2016 г. составил 116,18. 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 №13.

Таблица 13



Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента			
	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,71	1,92	1,21	169,4%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,04	1,97	0,93	89,3%
Коэффициент текущей ликвидности	1,11	1,98	0,87	78,7%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	27,15	0,50	-26,65	-98,2%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		1,21	-	-

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

Таблица 13а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента			
	Наименование коэффициента			
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,71	3,81	5,14	1,92
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,04	4,22	5,31	1,97
Коэффициент текущей ликвидности	1,11	4,30	5,37	1,98
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	27,15	0,77	0,81	0,50
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		2,55	2,82	-0,70

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2013 г. - 30.06.2016 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 31.12.2013 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,71. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 1,92. 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 31.12.2013 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 1,04. на 30.06.2016 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 1,97.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2013 г.- 30.06.2016 г.) 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. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя текущей ликвидности составило 1,11. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 1,98.

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 1,21, что говорит о том, что предприятие сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

Анализ деловой активности

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

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

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

Таблица 14

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	В абс.выражении
Отдача активов, дней	35,04	794,00	758,96	2 165,94%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	#ДЕЛ/0!	638,47	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!
Оборачиваемость оборотных активов, дней	33,74	154,53	120,79	358,01%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	3,23	2,39	-0,85	-26,16%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	33,74	154,53	120,79	358,01%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	9,99	4,29	-5,70	-57,07%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	30,41	60,05	29,64	97,46%
Отдача собственного капитала, дней	917,21	60,05	-857,16	-93,45%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	1,92	0,84	-1,08	-56,20%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	9,99	4,29	-5,70	-57,07%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,11	0,03	-0,07	-67,69%
Затратный цикл, дней	12,01	5,16	-6,85	-57,03%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	30,41	99,18	68,77	226,17%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	30,41	99,18	68,77	226,17%
Чистый цикл, дней	-18,40	-94,02	-75,62	-411,10%

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

Таблица 14а

Показатели деловой активности (в днях)	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Отдача активов, дней	35,04	646,87	1329,80	794,00
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	#ДЕЛ/0!	561,07	1162,31	638,47
Оборачиваемость оборотных активов, дней	33,74	84,38	166,04	154,53
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	3,23	3,11	3,04	2,39
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	33,74	84,38	166,04	154,53
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	9,99	12,31	9,59	4,29
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	30,41	33,79	33,98	60,05
Отдача собственного капитала, дней	917,21	1185,61	1295,67	733,88
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	1,92	2,21	2,15	0,84
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	9,99	12,31	9,59	4,29
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,11	0,16	0,16	0,03
Затратный цикл, дней	12,01	14,69	11,91	5,16
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	30,41	29,42	37,18	99,18
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	30,41	29,42	37,18	99,18
Чистый цикл, дней	-18,40	-14,73	-25,27	-94,02

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

Таблица 15

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.06.2016 г.	В абс.выражении
Отдача активов, об	10,3	0,2	-10,0	-97,8%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	#ДЕЛ/0!	0,3	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!
Оборачиваемость оборотных активов, об	10,7	1,2	-9,5	-89,1%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	111,4	75,5	-36,0	-32,3%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	10,7	1,2	-9,5	-89,1%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	36,0	42,0	5,9	16,5%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	11,8	3,0	-8,8	-74,7%
Отдача собственного капитала, об	0,4	0,2	-0,1	-37,5%

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

Таблица 15а



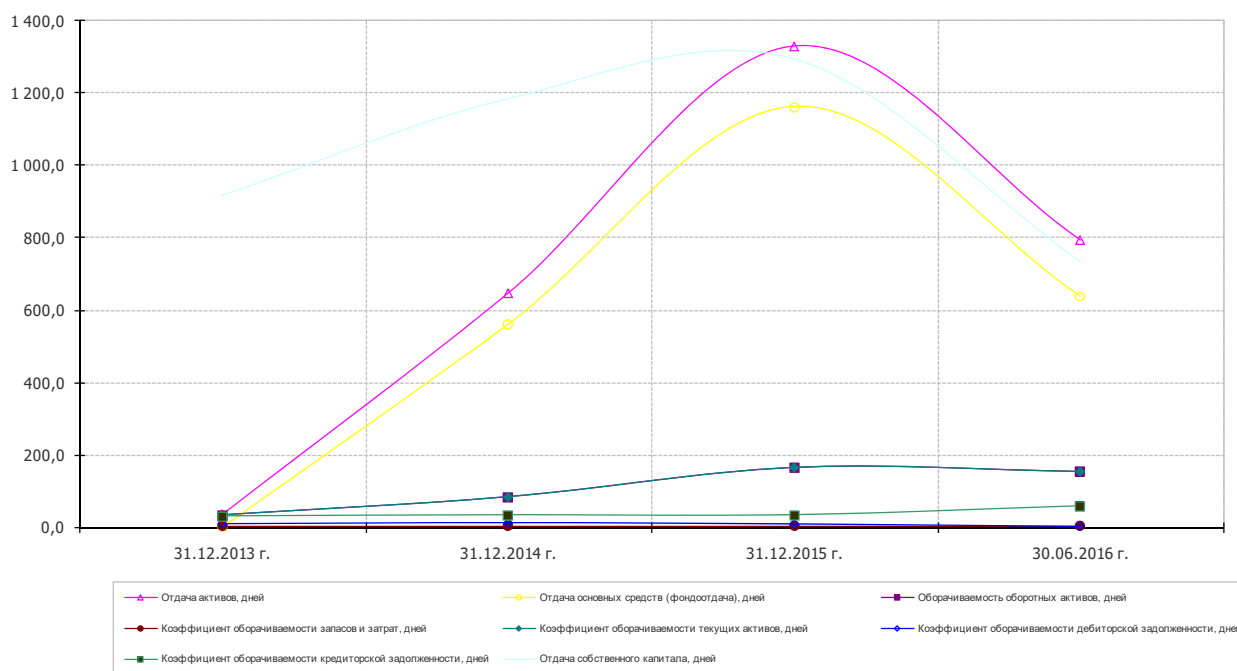
Показатели деловой активности (в оборотах за период)				
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	30.06.2016 г.
Отдача активов, об.	10,27	0,56	0,27	0,23
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	#ДЕЛ/0!	0,64	0,31	0,28
Оборачиваемость оборотных активов, об.	10,67	4,27	2,17	1,16
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	111,43	115,80	118,27	75,45
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	10,67	4,27	2,17	1,16
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	36,03	29,24	37,53	41,97
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	11,84	10,65	10,59	3,00
Отдача собственного капитала, об.	0,39	0,30	0,28	0,25

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

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

Как видно из таблицы №14, большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизилось. Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции. Также положительной тенденцией является то, что при снижении периода оборачиваемости увеличилась и выручка. Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №3.

Показатели деловой активности (в днях)



Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2013 г. по 30.06.2016 г.) ключевыми стали следующие моменты:

13. На основании проведенного анализа в целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.
14. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
15. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "Компания "Русский капитал" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
16. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
17. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
18. 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 1,21, что говорит о том, что предприятие сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.
19. И на 31.12.2013 г., и на 30.06.2016 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.
20. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -18,40 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 75,62 дн. и составила -94,02 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 сбоя в погашении кредиторской задолженности и выполнения обязательств по предоставленным авансам покупателей.
21. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 683,0 тыс.руб. возросла на 148300,0 тыс.руб. (темп прироста составил 21713,0%), и на 30.06.2016 г. их величина составила 148983,0 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 Зубовский бульвары), Третье автомобильное кольцо, улицы Большая Пироговская, Остоженка, Волхонка.

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

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

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

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

15.1.2.3. История района

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

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

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

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

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

Слово «хамовники» использовалось в названиях улиц и набережных. Так Большой (Долгий) Хамовнический переулочек 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

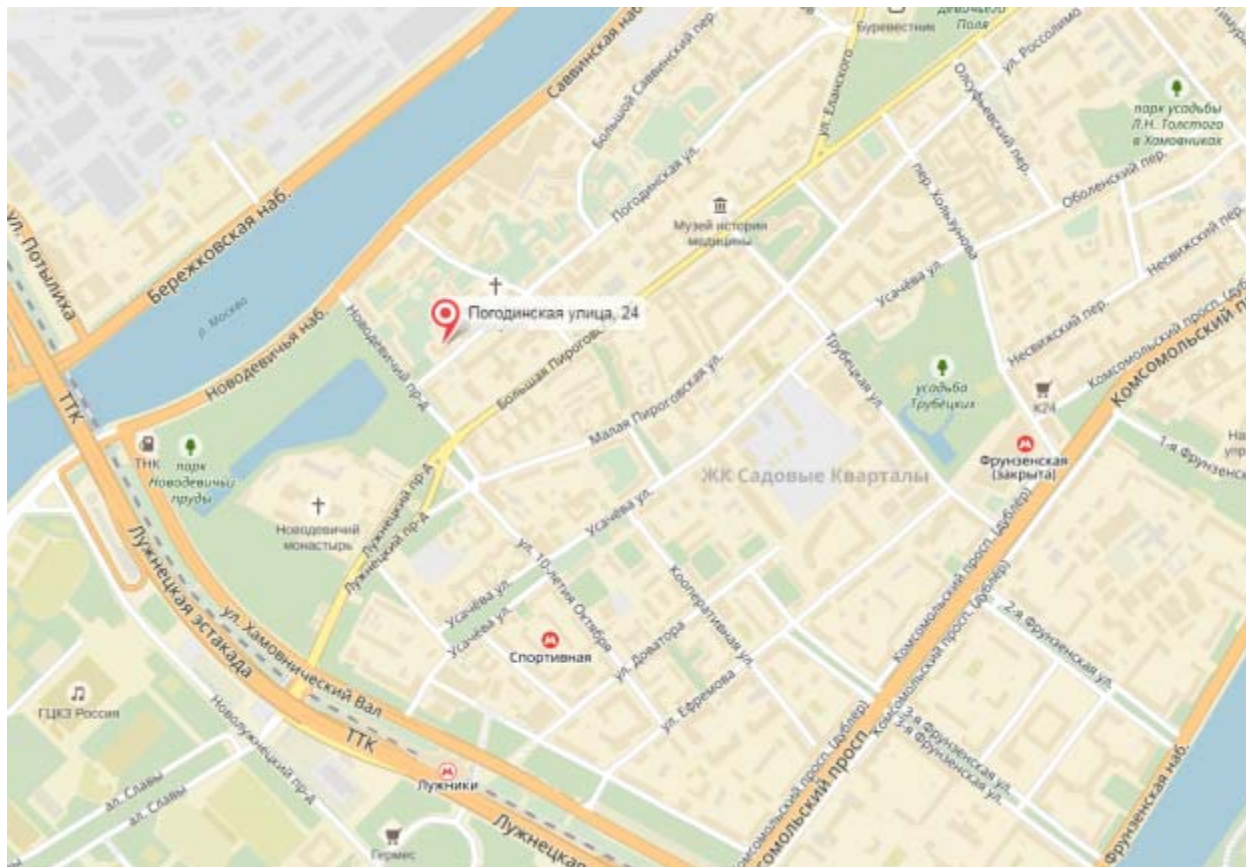


Рис. 15.1 Местоположение оцениваемого объекта

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.	60 998 037,58	23 326 999,52
Год постройки	1932	2000
Год реконструкции	1997	Нет данных
Год капитального ремонта	Нет данных	
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 отказался от использования затратного подхода.

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

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

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.

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»;
- Интернет-ресурсы: <http://www.mian.ru>, <http://www.realto.ru/> <http://commercial.realtor.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.miel.ru> и др.

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

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

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, ул. Ефремова, дом 10	11 360,	451 891	5	Бизнес-центр класса В+. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу и Комсомольскому проспекту. Выполнена стандартная офисная отделка, 4 пассажирских лифта. Наземная парковка на 100 м/м. Здание полностью сдано в долгосрочную аренду крупному энергетическому холдингу.	http://office.realtor.ru/detail/5906/
2	м. Спортивная, ул. Десятилетия Октября, д.9	666	436 300	5	3-х этажное отдельно стоящее здание, без подвала и чердака - здание офисного центра класса В. Выполнена стандартная офисная отделка. Парковка: стихийная. Сдается в аренду более 10-ти лет одному арендатору – клинике высокоточной медицины.	http://office.realtor.ru/detail/4669/
3	м. Парк Культуры, Дашков переулок, д. 5	1 211	371 594	7	Офисное здание класса В. Стандартный ремонт. К зданию примыкает стоянка на 12 легковых автомашин. Год постройки – 1827, реконструкция – 2000г. надстройка (мансарда) – 2002г.	http://office.realtor.ru/detail/5930/
4	м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	324 325	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 10-30%. 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, ул. Ефремова, дом 10	11 360,	451 891	1,00	451 891
м. Спортивная, ул. Десятилетия Октября, д.9	666	436 300	0,95	414 485
м. Парк Культуры, Дашков переулок, д. 5	1 211	371 594	1,00	371 594
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	324 325	1,00	324 325
Медианное значение				393 000
Корректировка на торг				0,9
Итоговая стоимость с НДС, руб.				353 700

Медианная величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 353 700 руб.

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

$$353\,700 \times 4\,456,9 = 1\,576\,405\,530 \text{ руб.}$$

Стоимость здания ул. Погодинская, д.24, стр.1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 июля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 1 335 936 890 руб.

⁸ Справочник 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, ул. Ефремова, дом 10	11 360,	451 891	1,06	479 004
м. Спортивная, ул. Десятилетия Октября, д.9	666	436 300	1,00	436 300
м. Парк Культуры, Дашков переулок, д. 5	1 211	371 594	1,06	393 890
м. Парк Культуры, улица Тимура Фрунзе, д.20, стр. 3	1 850	324 325	1,06	343 785
Медианное значение				415 100
Корректировка на торг				0,9
Итоговая стоимость с НДС, руб.				373 590

Медианная величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 373 590 руб.

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

$$373\,590 \times 601 = 224\,527\,590 \text{ руб.}$$

Стоимость здания ул. Погодинская, д.24, стр.2, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 июля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 190 277 619 руб.

15.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

15.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

15.4.2.1. Последовательность расчета

Процедура оценки объекта методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

- Определение рыночной (т.е. средней, преобладающей на момент оценки) арендной ставки для оцениваемого объекта.
- Прогноз потенциального валового дохода, т.е. того дохода, который объект способен приносить при условии 100% использования всех площадей, пригодных для сдачи в аренду.
- Определение действительного валового дохода как разности между потенциальным валовым доходом и потерями, связанными с простым 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	19 771,05

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	84 745 759
В том числе:	ул. Погодинская, д.24, стр.1	4 456,9	74 675 928
	ул. Погодинская, д.24, стр.2	601	10 069 832

15.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Анализ рыночных данных приведенный в Аналитическом издании⁹ показывает, что коэффициент капитализации для офисов класса А, В и С находится на уровне 8-12%. Ввиду того, что величина вакантных площадей офисов класса С ниже аналогичного показателя для офисов класса В, то этот факт можно расценивать как, менее рискованное вложение инвесторов в указанный сегмент рынка. Поэтому величина коэффициента капитализации была принята на среднем уровне из приведенного диапазона – 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) рост арендной ставки офисных помещений класса В за 2 кв. 2016 г. составил 0%, а для класса В+ арендные ставки снизились на 5%. Таким образом, рост потенциального валового дохода на 2016 был принят равным 0%.

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	74 675 928	10 069 832

⁹Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY"

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	74 675 928	10 069 832
Прогнозная величина операционных расходов, руб. в год	19 091 933	2 574 492
Прогнозная величина чистого операционного дохода, руб. в год	55 583 994	7 495 340
Коэффициент капитализации	10,00%	10,00%
Справедливая стоимость без НДС, руб.	555 839 943	74 953 399
Справедливая стоимость с НДС, руб.	655 891 133	88 445 011

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 5224 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	4456,9	601
Операционные расходы с НДС, руб. / кв.м	5 224,0	5 224,0
Операционные расходы без НДС, руб. / кв.м	4 284	4 284
Операционные расходы без НДС, руб.	19 091 933	2 574 492

Таким образом, стоимость здания ул. Погодинская, д.24, стр.1, в рамках доходного подхода по состоянию на 01 июля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 555 839 940 руб.

Стоимость здания ул. Погодинская, д.24, стр.2, в рамках доходного подхода по состоянию на 01 июля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 74 953 400 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 4456,9 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: P1 – затратный, P2 – сравнительный и P3 – 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 балльной системы оценки) или 1 – низкая, 5 – средняя, 9 – высокая. (для 9-ти балльной 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	$A_{23}^2=a_2^2 / a_3^2$	$B_2^2=(A_{21}^2 \times 1 \times A_{23}^2)^{1/3}$	$M_2^2 = B_2^2 / B$
Р3	$A_{31}^2=a_3^2 / a_1^2$	$A_{32}^2=a_3^2 / a_2^2$	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

Критерий	Степень важности критериев			Вес	Степень важности
	Н1	Н2	Н3		
Значение	3	4	4		
Критерии	Относительная степень важности критериев				Степень важности
	Н1	Н2	Н3	Вес	
Н1	1	0,75	0,75	0,825	0,273
Н2	1,33	1	1,00	1,101	0,364
Н3	1,33	1,00	1	1,101	0,364
Сумма				3,027	1,000
Подход	Степень соответствия подхода критерию Н1			Вес	Степень соответствия
	P1	P2			
Значение	3	6			
Подход	Относительная степень соответствия подхода критерию Н1				Степень соответствия
	P1	P2	Вес		
P1	1	0,50	0,794		0,386

P2	2,00	1	1,260	0,614
Сумма			2,054	1,000

Степень соответствия подхода критерию Н2

Подход	P1	P2		
Значение	4	5		

Относительная степень соответствия подхода критерию Н2

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	0,80	0,928	0,463
P2	1,25	1	1,077	0,537
Сумма			2,006	1,000

Степень соответствия подхода критерию Н3

Подход	P1	P2		
Значение	5	5		

Относительная степень соответствия подхода критерию Н3

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	1,00	1,000	0,500
P2	1,00	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000

Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода

Степень \ Критерий	Н1	Н2	Н3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1	0,386	0,463	0,500	0,46
Степень соответствия P2	0,614	0,537	0,500	0,54
Степень важности критериев	0,273	0,364	0,364	1,000

Примечание.

Критерии: Н1 – способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; Н2 – надежность исходных данных; Н3 – точность результатов, полученных различными подходами. Подходы к оценке: P1 – доходный; P2 – сравнительный.

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 ул. Погодинская, д.24, стр.1

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	1 335 936 890	0,54	721 405 921
Доходный подход	555 839 943	0,46	255 686 374



Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Справедливая стоимость			977 100 000

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 июля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 977 100 000 рублей.

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

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	190 277 619	0,54	102 749 914
Доходный подход	74 953 399	0,46	34 478 564
Справедливая стоимость			137 200 000

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 июля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 137 200 000 рублей.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а
Тел.: (495) 797-55-96, 223-68-50, факс: (495) 223-68-99

14.09.2016 № 1609/12

на № _____ от _____

Для предоставления
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Лигачев Константин Владимирович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр членов МСНО-НП «ОПЭО» 26.09.2011 года за регистрационным № 1133.77.

Трудовой стаж Лигачева К.В. исчисляется с 1989 года, стаж в области оценочной деятельности - с 2011 года.

Дисциплинарных взысканий к Лигачеву К.В. по данным на 14.09.2016 года за период членства в МСНО-НП «ОПЭО» не применялось, жалоб на профессиональную деятельность не поступало.

В соответствии с утвержденным планом проведения плановых проверок в МСНО-НП «ОПЭО» в отношении члена Лигачева Константина Владимировича в 2014 году была проведена плановая проверка. По итогам проверки нарушений не выявлено.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО – НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО – НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 14.09.2016 года не имеется.

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

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

 **АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

П О Л И С №0991R/776/F0281/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Лигачев Константин Владимирович
Адрес регистрации и/или ИНН: 773303639236

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 1000000 руб. (Один миллион рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1000000 руб. (Один миллион рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 1500 руб. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0281/6 от 15 августа 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 августа 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 25 августа 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 26 августа 2016 г. по 25 августа 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 26 августа 2016 г. по 25 августа 2017 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 26 августа 2016 г. по 25 августа 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  /Жуковский А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь:  /Лигачев Константин Владимирович/

Полис (первичный/продлонгация): Первичный	Место и дата выдачи Полиса: г. Москва, 15 августа 2016 г.
---	--



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2005/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2005/16 от 02.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д.22, корп.1, кв. 281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 02.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Настоящий Полис страхования имущества и
обязательности выдан АКС на основании доверенности
от 02.03.2016г.



(Потапова Е.Ю.)

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

В.В. Березной
м.п. (Березной В.В.)
«02» марта 2016г.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА





СДК "Гарант"

ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТАСЧЕТА ДЕПО № ДР001015790
на 01.07.2016

Наименование депозита: Депозитное акционерное общество "Управляющая компания Менеджмент-Центр", действующая в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим "Закрытый паевой инвестиционный фонд акций "Сорбимекс" пуб. правления ЗАО "Управляющая компания Менеджмент-Центр" ОГРН: 1027700049661

Средства идентификации депозита: ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У." / СПИД) акции "Сорбимекс"

Наименование счета/счета ДЕПО: Доверительный управляющий

Тип счета/счета ДЕПО: ЗАО "Компания "Русский Капитал"

Зимент:

Наименование депозита: ДР001015790 ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У." / СПИД) акции "Сорбимекс" (ОСНОВНОЙ) Место хранения: 000-А/Р/С/Д/С/Р/01-1/П/акт

ЗАО "Компания "Русский Капитал"	Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации индустриал-корпоратив ПДУ	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ	Количество ЦБ к списанию
акции			74-01-1723-14	1	100 руб.	860 000	0

Дата составления отчета: 25.08.2016

Дата выдачи отчета: 25.08.2016

Время выдачи отчета: 14:37:56

Исполнитель: Зюганов С. А.

М.П.

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)

Итого по разделу	2012.03.31	2012.06.30	2012.09.30	2012.12.31	2013.03.31	2013.06.30	2013.09.30	2013.12.31	2014.03.31
Активы	119	119	119	119	119	119	119	119	119
Пассивы	119	119	119	119	119	119	119	119	119

ЗАО «Компания «Русский капитал»
Величество императора Александра II в количестве 860 000 шт.

Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу		Итого по разделу		Итого по разделу		Итого по разделу	
			Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу	Итого по разделу
119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119

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)

ЗАО «Компания «Русский капитал»
Список арендаторов по состоянию на 01.07.2014г.

№ п/п	Наименование арендатора	Идентификационный номер	В и Дата документа	Дата окончания договора	Продолжительность, кв	Сумма в руб. без НДС	Примечание	
1	АО «Объединенные ЭНЕРДЖИ»	501601-18/0114СЗ	29.01.2010	30.04.2021	00579	9 333 333,00	пр.	
Итого:							9 333 333,00	

ЗАО «Компания «Русский капитал»

по состоянию на 01.07.2014 г.

Строка 1210 Бухгалтерского баланса - Запасы

Расшифровка запасов по группам	Дата постановки на баланс	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности		171 727,33
Запасы в незавершенном производстве (издержках обращения)		0,00
Готовая продукция и товары для перепродажи		0,00
Товары отгруженные		0,00
Расходы будущих периодов		0,00
Другие запасы и запорты		0,00
Итого по строке 1210 баланса:		171 727,33

Указать порядок списания запасов в производство

01.07.14

ЗАО «Компания «Русский капитал»



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)

ЗАО «Компания «Русский капитал» по состоянию на 01.07.2016 г.
Страна 1230 бухгалтерского баланса - Дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.
Платежи и заявки	60547,33			
Вексели в получении	0			0
Задолженность по чекам и запискам об оплате	0			0
Авансы выданы	37218,00			0
Другие дебиторы	25292,00			0
Итого по стране 1230 Баланса:	104955,33			0

Указать описание дебиторской задолженности и основания для ее списания
Указать наличие гарантийной или залоговой задолженности

В ИФНС России № 04 по ЦАО г. Москва
по Закрытое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"
ИНН 7704153038/770401001

Перечень предприятий-дебиторов
по состоянию на 1 июля 2016 г.

ИН	Наименование предприятия - дебитора	Номер расчетного счета	Сумма дебиторской задолженности в	Наименование
п/п		предприятия -	его	налогового
1	2	3	4	5
1	Филиал Петромармерц ПАО Банка "ФК Открытие"	00000000000000000000	58 557,38	Филиал ПЕТРОМАРМЕРЦ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", 301018107045320500727
2	ЗАО "ВЛР"	150122	242,2	
3	Компания А.М.	119007 на 38	5 000	
4	ООО "Сбербанк плюс"	127078, Москва г.	76 285,11	
5	СПАО "Уникобанк"	119438, Москва г., Подольская ул. Дом № 24, Корпус 1, Комната 43	107 924,84	
6	ООО "СПАРК"	105064, Москва г., Яковлевская ул. пер. Дом № 5, Строение 1	7 308,84	
7	Акционерное общество "Объединение "ИП-БИКОМ"		308 893,87	
8	ООО "Компания Виталия"	4070281055600000064	3 516 268,07	Филиал ПЕТРОМАРМЕРЦ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", 30101810700000000352
9	ООО "Корус Москва"	4070281083854002259	108 600	ПАО СБЕРБАНК, 301018104000000000225
10	ООО "Сметек Трейдинг"	4070231020077002046	0,58	ПАО "БАНК УРАЛСИБ", 30101810100000000787
11	Общество с ограниченной ответственностью "Аванс"	4070281018000000280	49 374	ВТБ 24 (ПАО), 30101810100000000718
12	ИФНС №04 "Уральский комбинат"	125371	7 000	
13	ИФНС №04 "Свердловская"		23 800,00	
14	Фонд		21 271,20	
15	Клиент СБЕРБАНКА		40 728,98	
16	Резерв по сомнительным долгам ст. 63		-3 325 896,65	
	ИТОГО		1 004 945,89	



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)

ЗАО «Компания «Русский капитал»

по состоянию на 01.07.2016 г.

Строка 1260 бухгалтерского баланса - Прочие оборотные активы

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Програмное обеспечение			7 405,16
РБП на оплату труда			0,00
Итого по строке 1260 баланса:			7 405,16

Итого: 7405,16 руб.

Итого: 7405,16 руб.

ЗАО «Компания «Русский капитал»

по состоянию на 01.07.2016 г.

Строка 1520 бухгалтерского баланса - Кредиторская задолженность

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Доля исполнения задолженности	Предлагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.
поставщики и подрядчики	839130,00			0
банки и учреждения	0			0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0			0
задолженность перед персоналом организации	120188,61			0
государственные внебюджетные фонды	0			0
задолженность перед бюджетом	8420840,00			0
авансы полученные	1412400,00			0
прочие кредиторы	2288,00			0
Итого по строке 1520 баланса:	20228798,61			0

Итого: 0 руб.

Итого: 0 руб.



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)

ИИН 7704153038/770401001
 В ИФНС России № 04 по ЦАО г. Москвы
 по Закрываемому Акционерному Обществу "Компания "Русский капитал"
 ИНН 7704153038/770401001

**Перечень предприятий-кредиторов
по состоянию на 1 июля 2016 г.**

№ п/п	Наименование должника - кредитора	Номер расчетного или иного счета должника	Сумма кредиторской задолженности в		Наименование, номер кредитной линии
			тысяч	в том числе просроченная	
1	ООО "Регистратор "Газет"	4070181026200069027	790		БАНКА ПЕТРОКОММЕРЦ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" 3010181074520000727
2	ЗАО "Бюро цен" "ИМД Капитал"	4070281006200000607	36 400		ПЕТРОКОММЕРЦ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" 3010181074520000727
3	Акционерное общество "Объединение "ИНТЕРКОМ" ЗАО "Химфарм-Синтез "Еврохимский Промышленный Инновационный"	108984, Москва г., Волгоградский пер. Дом № 3, Строение 1	16 986 000		
4	ЗАО "Химфарм-Синтез "Еврохимский Промышленный Инновационный"		50,84		
5	Филиал №11 "Гарантстрой" ПАО "МОСК" 8, 119048, Москва г., Брестская ул. Дом № 18	4070281033000077482	1 275,25		ПАО СБЕРБАНК 3010181040003000229
6	ООО "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ"	4070281033000077482	472 000		АКБ "МАСТЕР-КАПИТАЛ" (ПАО) 3010181074520000727
7	ООО "Политехстройинт"		0,01		
8	Филиал "МТЦ" ЗАО "Мосметрострой"		0,01		
9	ООО "ЭКОСИ"		0,08		
10	ООО "Эвант"	4070281043000000129	3 903,81		ПАО РОСКОМБАНК 30101810200000002256
11	АО "Московский"	4080281092000000005	14 208,88		ПАО "МТБ" 3010181010000000288
12	ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	40702810800281101010, 119030, Москва г., Рязанская наб. Дом № 8	127 580,38		ПАО "ТРАНСИМПЕСТБАНК" (ООО) - ПАО "АСВ" 3010181050000000213
13	ПАО "Векторст"	4070281033018200209	0,21		ПАО "СБЕРКАПИТАЛ" 3010181010000000787
14	ООО "ВилаМаркет" 129584, Москва г., Марининский Роща 3-я ул. дом № 30, корпус 2	4070281080000000180	0,33		
15	ПАО МТС	4070281080000000180	4 004,12		ПАО "МТС БАНК" 3010181050000000202
	Итого		25 781,00		
	НДС		2 917 861,38		
	Налог на землю		1 257 287,00		
	Налог на прибыль		626 481,88		
	Налог на имущество		394 368,00		
	Фонды		2 256,88		
	Эк. средства		120 199,87		
	Дивиденды по НДС (н.т.с. АБ)		-2 542 283,38		
	ИТОГО		20 326 796,84		

**Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2016 г.**

Организация	Закрываемое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	по ОКПО	45091194
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704153038
Вид экономической деятельности	Сдача имущества в аренду	по ОКВЭД	70.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрываемое акционерное общество	по ОКФС / ОКСЗ	67 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес):	119435, Москва г., Погодинская ул., дом № 24, корпус 1		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	129 097	132 604	130 327
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	222	189	145
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1190	129 319	132 793	130 472
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172	248	266
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 006	794	1 458
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	39 126	22 008	13 502
	Прочие оборотные активы	1260	7	16	19
	Итого по разделу II	1200	40 310	23 028	15 245
	БАЛАНС	1600	169 629	155 821	145 717



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 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	86 000	86 000	86 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	45 020	45 020	45 020
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	17 963	20 317	16 133
	Итого по разделу III	1300	148 984	151 337	147 153
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11	17	17
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11	17	17
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	30 327	4 386	3 548
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	308	183	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	20 634	4 469	3 548
	БАЛАНС	1700	169 628	155 822	150 718

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2016 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды	0710002	
	30	06 2016
Организация	Закрывое Акционерное Общество "Компания "Русский капитал"	
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО 45091394	
Вид экономической деятельности	ИНН 7704153038	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 79.20	
Закрывое акционерное общество / общество	по ОКОПФ / ОКФС 67 16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Выручка	2110	36 890	16 400
	Себестоимость продаж	2120	(12 978)	(14 261)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	23 912	4 125
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(11 227)	(4 359)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 685	(234)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 655	869
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(16 192)	(50)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(852)	886
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 540)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 871)	875
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	6	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	33	558
	Прочие	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 355)	1 143

Руководитель  Мещеник Олег Викторович
Директор по оценке

12 июля 2016 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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 353)	1 143
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

12 июля 2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Свидетельство о государственной регистрации права

Дата выдачи: 23.07.2016

Действие: Регистрация. Департамент земельных ресурсов города Москвы от 28.06.2016 № 388-01 ДРП
Деловая сделка (сделки) земельного участка от 24.07.2016 № М-01-02/0177

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Компания "Русский капитал"
ИНН: 770225008
ОГРН: 4027760289508
КПП: 770401881
Зарегистрировано: 04.11.1996, Московская регистрационная палата
Место нахождения: 119405, г. Москва, Погодинская ул., дом 24, строение 1

Наименование: собственность

Объект права: Земельный участок
Классификация земель - земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования - размещение административного здания
Адрес: г. МОСКВА, ПОГОДИНСКАЯ УЛ., дом 24, стр. 1
Площадь: 770 кв. м

Кодированный (для установочной копии) номер: 77-02-010506-11

Судебные исполнительные органы (орган) адрес: ПО ЗАРЕГИСТРИРОВАНИЮ

в том в Едином государственном реестре недвижимости на основании постановления и сделки от: 23.07.2016 года
объект недвижимости, зарегистрирован № 77:17-02/023-2016/274

Регистратор:  830963



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

ЗАО "Компания "Русский капитал"
(полное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

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

от 04 от ноября от 1996 от № 062.534
(число) (месяц (проставить)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

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

Дата внесения записи от 08 от сентября от 2001 от
(число) (месяц (проставить)) (год)


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

Главный специалист МИ ФНС России № 39 по г. Москве


С.В. Тарубаров
(подпись, ФИО)

 Сер. № **005633366**

КОПИЯ
ВЕРНА



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации и внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

ЗАО "Компания "Русский капитал"
(полное наименование юридического лица)


Основной государственный регистрационный номер: **501027700288538**


Дата внесения записи: **08.09.2001**

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 39 по г. Москве

Стороны: Акционерный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 39 по г. Москве


Н. Кузнецов
(подпись, ФИО)

 Сер. № **005633366**


С.В. Тарубаров
(подпись, ФИО)

 Сер. № **005633366**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

№ 14 АК/1 2006

Дата выдачи: 14 июля 2006 г.

Свидетельство о внесении в реестр собственности в структуре г. Москва № 14-005702 от "14" июля 2006 г., выданное Федеральным управлением Федеральной службы по регистрации, кадастру и картографии по Москве

Субъект права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ "РУССКИЙ КАПИТАЛ"
ИНН: 77010323
Место нахождения: 119435, г. МОСКВА, ул. ПОГОДИНСКАЯ, д.24, стр.1
Зарегистрировано: 04.11.1996, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
С/ка № 062/314
ОСРН: 50270008008

Вид права: **собственность**

Объект права: **все здание**
Адрес: МОСКВА, ул. ПОГОДИНСКАЯ, д.24, стр.1
Назначение: нежилое
Площадь: 4456,9 кв.м

Обременения для государственной регистрации: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/01-026/2004-07
сделка зарегистрирована № 77-01/01-026/2004-07

Регистратор: **Федун С. С.**

Печатный бланк № 77 АБ-534692

Серия 77 АГ 153271 *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14 июля 2006 г.

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

Вид права: **собственность**

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

Основание для государственной регистрации: Акт государственной приемочной комиссии «О приеме в эксплуатацию законченного строительства объекта № 1663 от 15.06.2000, утвержденный Распоряжением профессора ЦАО № 1314-рп от 22.06.2000.

и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/01-026/2004-07
сделка зарегистрирована № 77-01/01-026/2004-07

Регистратор: **Саргисов А.В.**

77 III 032947