

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

*Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»*



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКПИ-КИ/18-13

от 31 октября 2018 года

**Оценка справедливой стоимости одной
именной бездокументарной обыкновенной
акции в составе 100% пакета акций
Акционерного общества «Автомобильный
сборочный конверсионный комплекс»
(ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.),
расположенного по адресу: 125167, г. Москва,
Ленинградский проспект, д.39А,
государственный регистрационный номер
выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.А. Попов".

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
2. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
3. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	16
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	18
3.5. Финансовая информация	18
3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества	18
3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества	22
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	28
3.5.4. Прогнозные данные	33
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	33
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	33
4. Анализ рынка объекта оценки	34
4.1. Основные тенденции социально – экономического развития в период с 2006 г. по 2017 г.	34
4.2. Картина экономики. Сентябрь 2018 года.	35
4.3. Прогноз социально-экономического развития	36
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	39
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	43
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	48
4.7. Анализ внебиржевых сделок	48
4.8. Общие выводы	49
5. Методология оценки	50
5.1. Общие положения	50
5.2. Общие понятия оценки	50
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	51
5.4. Согласование результатов оценки	55
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	56
6. Описание процесса оценки объекта оценки	58
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	58
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	79
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	87
6.4. Согласование результатов оценки	87
7. Выводы	90
8. Перечень литературы	91
Приложение 1	92
Приложение 2	210
Приложение 3	215
Приложение 4	228
Приложение 5	230

**ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции»
Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций
«Коммерческие инвестиции»
Генеральному директору
господину Аболяеву А.В.**

«31» октября 2018 г.

Уважаемый Алексей Валентинович!

В соответствии с Техническим заданием № 13 к Договору № 03/020916 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «02» сентября 2016 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на **01.10.2018 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Технического задания № 13 к Договору № 03/020916 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «02» сентября 2016 г. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что справедливая стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 367 560

(Один миллион триста шестьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят) рублей

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 13 к Договору № 03/020916 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «02» сентября 2016 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «АСКК»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1027739127899 от 29 августа 2002 г.
Место нахождения организации	125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А
Наименование объекта оценки	Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций
Общее количество акций в 100% пакете	1 026 (одна тысяча двадцать шесть) штук
Балансовая стоимость 100% пакета акций	1 367 500 000 руб.

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции».

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **01.10.2018 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **31.10.2018 г.**

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
10. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика (ов).

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. К прочим допущениям относится следующее:

- оценка стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки осуществлялась на основе

бухгалтерской отчетности АО «АСКК» на 30.09.2018 г.;

- в соответствии с данными Заказчика предполагается отсутствие каких-либо существенных изменений в бухгалтерской отчетности на дату оценки относительно 30.09.2018 г.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции»
Место нахождения	119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, этаж 7, помещение I, комната 10
Почтовый адрес	119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, этаж 7, помещение I, комната 10
Основной государственный регистрационный номер	1027739209431
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3273-18 от 06.09.2018 г. (регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243 от 05.12.2017 г. ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	<p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.</p>

Сведения об оценщике

Место нахождения СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 13 к Договору № 03/020916 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «02» сентября 2016 г.
Дата составления отчета	31 октября 2018 г.
Номер отчета	УКПИ-КИ/18-13

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «АСКК»

Наименование характеристики	Значение
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1027739127899 от 29 августа 2002 г.
Место нахождения организации	125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А
Наименование объекта оценки	Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций
Общее количество акций в 100% пакете	1 026 (одна тысяча двадцать шесть) штук
Балансовая стоимость 100% пакета акций	1 367 500 000 руб.

Результаты оценки

Затратный подход	1 179 855 руб.
Сравнительный (рыночный) подход	1 649 117 руб.
Доходный подход	не использовался
Итоговая величина стоимости	1 367 560 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки..

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Бухгалтерская отчетность АО «АСКК» (форма 1 и 2) на 31.12.2015 г.	копия
Бухгалтерская отчетность АО «АСКК» (форма 1 и 2) на 31.12.2016 г.	копия
Бухгалтерская отчетность АО «АСКК» (форма 1 и 2) на 31.12.2017 г.	копия
Бухгалтерская отчетность АО «АСКК» (форма 1 и 2) на 30.04.2018 г.	копия
Информация о структуре и распределении уставного капитала АО «АСКК» на 30.09.2018 г.	копия
Информация о выплате дивидендов (нераспределенной прибыли) АО «АСКК»	копия
Расшифровки статей баланса АО «АСКК» на 30.09.2018 г.	копия
Свидетельство о государственной регистрации права на здание	копия
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	копия
Технический паспорт на здание	копия
Данные по Договорам аренды	копия
Данные по среднегодовым расходам на эксплуатацию и обслуживание здания	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы процесса определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных.

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

2. Исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости 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.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н.

АО «АСКК» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 29.08.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739127899.

Место нахождения общества: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки представлены в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в

отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительного управления не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 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;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего

В соответствии с п.1 ст.142 Гражданского кодекса РФ с передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ей права в совокупности.

Права акционеров – владельцев обыкновенных акций общества, согласно ст. 31 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- каждая обыкновенная акция общества представляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.
- акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.
- конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

Права акционеров – владельцев привилегированных акций общества, согласно ст. 32 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено ФЗ «Об акционерных обществах».
- в уставе общества должны быть определены размер дивиденда и (или) стоимость, выплачиваемая при ликвидации общества (ликвидационная стоимость) по привилегированным акциям каждого типа. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость определяются в твердой денежной сумме или в процентах к номинальной стоимости привилегированных акций. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость по привилегированным акциям считаются определенными также, если уставом общества установлен порядок их определения или минимальный размер дивиденда, в том числе в процентах от чистой прибыли общества. Размер дивиденда не считается определенным в случае, если в уставе общества указан только его максимальный размер. Владельцы привилегированных акций, по которым не определен размер дивиденда, имеют право на получение дивидендов наравне и в равном размере с владельцами обыкновенных акций. Если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по

каждому из которых определен размер дивиденда, уставом общества должна быть также установлена очередность выплаты дивидендов по каждому из них, а если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - очередность выплаты ликвидационной стоимости по каждому из них. Уставом общества может быть установлено, что невыплаченный или не полностью выплаченный дивиденд по привилегированным акциям определенного типа, размер которого определен уставом, накапливается и выплачивается не позднее срока, определенного уставом (кумулятивные привилегированные акции). Если уставом общества такой срок не установлен, привилегированные акции кумулятивными не являются.

- уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества до государственной регистрации выпуска конвертируемых привилегированных акций должны быть определены порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации. Изменение указанных положений устава общества после размещения первой конвертируемой привилегированной акции соответствующего выпуска не допускается. Конвертация привилегированных акций в облигации и иные ценные бумаги, за исключением акций, не допускается. Конвертация привилегированных акций в обыкновенные акции и привилегированные акции иных типов допускается только в том случае, если это предусмотрено уставом общества, а также при реорганизации общества в соответствии с настоящим Федеральным законом.
- акционеры - владельцы привилегированных акций участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества, вопросов, предусмотренных пунктом 3 статьи 7.2 и статьей 92.1 ФЗ «Об акционерных обществах», а также вопросов, решение по которым в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» принимается единогласно всеми акционерами общества. Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций, либо внесения положений об объявленных привилегированных акциях этого или иного типа, размещение которых может привести к фактическому уменьшению определенного уставом общества размера дивиденда и (или) ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопроса об обращении с заявлением о листинге или делистинге привилегированных акций этого типа. Указанное решение считается принятым при условии, что за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, если для принятия указанного решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров

прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. Акционеры - владельцы кумулятивных привилегированных акций определенного типа имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором должно было быть принято решение о выплате по этим акциям в полном размере накопленных дивидендов, если такое решение не было принято или было принято решение о неполной выплате дивидендов. Право акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций определенного типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента выплаты всех накопленных по указанным акциям дивидендов в полном размере.

- уставом непубличного общества могут быть предусмотрены один или несколько типов привилегированных акций, предоставляющих помимо или вместо прав, предусмотренных настоящей статьей, право голоса по всем или некоторым вопросам компетенции общего собрания акционеров, в том числе при возникновении или прекращении определенных обстоятельств (совершение либо несвершение обществом или его акционерами определенных действий, наступление определенного срока, принятие либо непринятие общим собранием акционеров или иными органами общества определенных решений в течение определенного срока, отчуждение акций общества третьим лицам с нарушением положений устава общества о преимущественном праве их приобретения или о получении согласия акционеров общества на их отчуждение и иные обстоятельства), преимущественное право приобретения размещаемых обществом акций определенных категорий (типов) и иные дополнительные права. Положения о привилегированных акциях с указанными правами могут быть предусмотрены уставом непубличного общества при его учреждении либо внесены в устав или исключены из него по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества. Указанные положения устава непубличного общества могут быть изменены по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами - владельцами таких привилегированных акций и большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев иных голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Таким образом, при проведении настоящей оценки справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	1 026 шт.
Размер уставного капитала	1 026 000 руб.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Наименование акционера	Количество акций	Доля от общего количества акций
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции»	1 026 шт.	100%

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1 % акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);
- **2 % акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10 % акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15 % акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет). Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО). Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать $100 : 7 = 14,21\%$ голосов, а во втором - $100 : 9 = 11,1\%$.
- **25 % + 1 акция** - позволяют:1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещённых акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО).2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.
- **30 % акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50 % + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определённых условиях могут решаться и эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52,5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).
- **75 % + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещённых обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.

- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Данные о правах, которые предоставляются собственнику оцениваемого пакета, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Права собственника оцениваемого пакета

Характеристика	Комментарий
Объект оценки	Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н.
Степень влияния на деятельность общества	Абсолютный контроль - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. ФЗ «Об акционерных обществах» 3. Анализ Оценщика.

Информация о распределении прибыли (дивидендов) Общества

Информация о распределении прибыли Общества за период с 2014 г. по 9 мес. 2018 г. представлена в табл. 5.

Таблица 5.

Информация о распределении прибыли Общества за период с 2014 г. по 9 мес. 2018 г.

Наименование показателя	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	9 мес. 2018 г.
Чистая прибыль Общества за отчетный период, тыс. руб.	157 041	247 083	-3 396 419	37 858	93 674
Общий размер дивидендов, руб.	27 059 385	194 140 399	не начислялись	не начислялись	не начислялись
Дивиденды, начисленные на обыкновенные акции, руб.	6 600	47 351	не начислялись	не начислялись	не начислялись

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данным Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организацииИнформация о создании бизнеса.

АО «АСКК» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 29.08.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739127899.

Место нахождения общества: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А.

Информация о развитии бизнеса.

АО «АСКК» создано с целью аренды и управления собственным или арендованным недвижимым имуществом. По состоянию на дату оценки Общество владеет имущественным комплексом (отдельно стоящим зданием и земельным участком) по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества – «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» (ОКВЭД 68.20).

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде Общество осуществляет деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.20. На дату оценки Общество не выпускает продукцию, работ не выполняет. Оказывает услуги по сдаче недвижимости в аренду.

3.5. Финансовая информация**3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества**

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2011 г. по 30.09.2018 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 6, расшифровка доходов и расходов Общества представлена в табл. 7.

Таблица 6.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «АСКК» (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Выручка от реализации	434 235	615 785	679 090	618 543	502 454
Себестоимость	-109 560	-123 034	-141 463	-130 287	-107 840
Валовая прибыль	324 675	492 751	537 627	488 256	394 614
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-127 719	-21 510	-24 510	-25 991	-18 295
Прибыль (убыток) от продаж	196 956	471 241	513 117	462 265	376 319
Проценты к получению	0	863	14 068	15 486	8 583
Проценты к уплате	-6 186	-280 239	-527 000	-430 030	-267 599
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
Прочие доходы	49 795	112 410	1 689	401	88
Прочие расходы	-21 861	-15 951	-3 398 027	-764	-284
Прибыль (убыток) до налогообложения	218 704	288 324	-3 396 153	47 358	117 107
Текущий налог на прибыль	-64 484	-38 550	-360	-9 615	-23 219
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	2 821	-2 691	94	115	-214
Прочее	0	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	157 041	247 083	-3 396 419	37 858	93 674

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Расшифровка доходов и расходов АО «АСКК»

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	434 235	615 785	679 090	618 543	502 454
от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	434 235	615 785	679 090	618 543	502 454
прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.	109 560	123 034	141 463	130 287	107 840
работы и услуги по обслуживанию здания, тыс. руб.	39 057	48 933	51 964	46 387	37 183
налог на имущество, налог на землю, тыс. руб.	23 605	27 965	40 122	33 044	33 668
теплоэнергия, тыс. руб.	3 092	3 077	3 997	3 844	2 573
электроэнергия, тыс. руб.	11 663	10 802	12 667	14 698	10 161
водоснабжение, тыс. руб.	585	611	1 083	703	547

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
ЕЧН (страховые взносы), тыс. руб.	--	--	--	--	--
амортизация основных средств (здания), тыс. руб.	30 807	30 774	30 758	30 758	23 068
прочие расходы, тыс. руб.	751	872	872	853	640
Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--
Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	127 719	21 510	24 510	25 991	18 295
амортизация ОС, тыс. руб.	1 403	377	377	377	283
страховые взносы (ЕЧН), тыс. руб.	1 505	1 877	2 984	3 277	2 569
заработная плата, тыс. руб.	16 218	9 734	14 910	16 625	10 796
консультационно-информационные услуги, тыс. руб.	1 851	3 136	714	738	1 399
нотариальные и юридические услуги, тыс. руб.	126	57	726	--	--
страхование имущества, тыс. руб.	2 309	2 805	2 240	2 091	1 570
прочие расходы, тыс. руб.	6 155	3 524	2 559	2 883	1 678
резерв по ЗП, тыс. руб.	98 152	--	--	--	--
Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--
Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--
Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--
Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.	49 795	113 273	15 757	15 969	8 671
проценты к получению, тыс. руб.	--	863	14 068	15 486	8 583
резерв на выплату вознаграждения, тыс. руб.	--	94 320	--	--	--
услуги по обеспечению обязательств, тыс. руб.	43 808	15 099	--	--	--
прочие доходы, тыс. руб.	5 987	2 991	1 689	483	88
Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	28 047	296 190	3 925 027	430 876	267 883
проценты к уплате, тыс. руб.	6 186	280 239	527 000	430 030	267 599
курсовые разницы, тыс. руб.	9 959	9 569	180	--	--
комиссия банка, тыс. руб.	84	5 162	--	72	40
аннулирование собственных акций, тыс. руб.	--	--	3 396 929	--	--
прочие расходы, тыс. руб.	11 818	1 220	918	774	244
Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--
Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 6 и табл. 7 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2018 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 8. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 9 и табл. 10.

Таблица 8.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «АСКК», (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Выручка (Sales)	434 235	615 785	679 090	618 543	502 454
Себестоимость реализации (без амортизации)	-78 753	-92 330	-110 705	-99 529	-84 772
Валовая прибыль (Gross margin)	355 482	523 455	568 385	519 014	417 682
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-126 316	-21 133	-24 133	-25 614	-18 012
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	229 166	502 322	544 252	493 400	399 670
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	27 934	96 459	-3 396 338	-363	-196
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	257 100	598 781	-2 852 086	493 037	399 474

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Амортизация	-32 210	-31 081	-31 135	-31 135	-23 351
Операционная маржа (ЕБИТ)	224 890	567 700	-2 883 221	461 902	376 123
Проценты к уплате	-6 186	-280 239	-527 000	-430 030	-267 599
Проценты к получению	0	863	14 068	15 486	8 583
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	218 704	288 324	-3 396 153	47 358	117 107
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-61 663	-41 241	-266	-9 500	-23 433
Чистая прибыль	157 041	247 083	-3 396 419	37 858	93 674

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 9.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «АСКК»,
(вертикальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	-18,1%	-15,0%	-16,3%	-16,1%	-16,9%
Валовая прибыль (Gross margin)	81,9%	85,0%	83,7%	83,9%	83,1%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-29,1%	-3,4%	-3,6%	-4,1%	-3,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	52,8%	81,6%	80,1%	79,8%	79,5%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	6,4%	15,7%	-500,1%	-0,1%	0,0%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	59,2%	97,2%	-420,0%	79,7%	79,5%
Амортизация	-7,4%	-5,0%	-4,6%	-5,0%	-4,6%
Операционная маржа (ЕБИТ)	51,8%	92,2%	-424,6%	74,7%	74,9%
Проценты к уплате	-1,4%	-45,5%	-77,6%	-69,5%	-53,3%
Проценты к получению	n/a	0,1%	2,1%	2,5%	1,7%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	50,4%	46,8%	-500,1%	7,7%	23,3%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-14,2%	-6,7%	0,0%	-1,5%	-4,7%
Чистая прибыль	36,2%	40,1%	-500,1%	6,1%	18,6%

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 10.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «АСКК»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Выручка (Sales)	n/a	41,8%	10,3%	-8,9%	8,7%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	17,2%	19,9%	-10,1%	22,6%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	47,3%	8,6%	-8,7%	6,3%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-83,3%	14,2%	6,1%	9,4%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	119,2%	8,3%	-9,3%	6,1%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	245,3%	-3621,0%	-100,0%	12,6%

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	n/a	132,9%	-576,3%	-117,3%	6,1%
Амортизация	n/a	-3,5%	0,2%	0,2%	0,0%
Операционная маржа (ЕБИТ)	n/a	152,4%	-607,9%	-116,0%	6,5%
Проценты к уплате	n/a	4430,2%	88,1%	-18,4%	-17,1%
Проценты к получению	n/a	n/a	1530,1%	10,1%	-22,5%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	n/a	31,8%	-1277,9%	-101,4%	183,8%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	-33,1%	-99,4%	3471,4%	183,8%
Чистая прибыль	n/a	57,3%	-1474,6%	-101,1%	183,8%

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием четкой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В период с 31.12.2014 г. по 31.12.2016 г. отмечается тенденция роста валовой выручки Общества. Рост валовой выручки обеспечивается ростом, получаемых арендных платежей (доходов от аренды) от сдачи собственного недвижимого имущества в аренду. По итогам 2017 г. отмечается снижение валовой выручки, обусловленное снижением курса евро по отношению к российскому рублю и соответственно снижению потока дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду. По итогам 9 мес. 2018 г. отмечается рост валовой выручки,

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 10) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде можно охарактеризовать как разнонаправленное. При этом прибыль от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде положительная (см. табл. 8).

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (ЕВТ) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 10) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (ЕВТ) Общества в ретроспективном периоде можно охарактеризовать как разнонаправленное. При этом прибыль до налогообложения (ЕВТ) в целом положительная (см. табл. 8), что свидетельствует о прибыльности деятельности Общества. Исключением является 2016 г., по итогам данного периода прибыль до налогообложения (ЕВТ) отрицательная, но это не связано с основной деятельностью Общества. В данный период произошёл выкуп собственных акций у акционеров и их аннулирование.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных (прогнозных) денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения доходов и расходов Общества и ограниченности ретроспективного периода.

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 11 и табл. 12 соответственно.

Таблица 11.

Скомпилированный исторический баланс АО «АСКК», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Основные средства	46 022	44 999	44 614	44 238	43 955
Доходные вложения в мат. ценности	768 947	738 189	707 432	676 674	653 605
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	2 843	151	245	360	146
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	817 812	783 339	752 291	721 272	697 706
Запасы	1	1	1	1	1
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	4	0
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0	0	0	0	0
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	6 415	20 213	21 882	11 368	2 881
Краткосрочные финансовые вложения	0	24 350	24 350	137 000	0
Денежные средства	97 494	166 826	99 083	167 779	196 153
Прочие оборотные активы	396	138	422	288	823
Итого оборотные активы	104 306	211 528	145 738	316 638	199 858
БАЛАНС	922 118	994 867	898 029	1 037 712	897 564
Акционерный капитал	4 100	4 100	1 026	1 026	1 026
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	-3 400 000	0	0	0
Добавочный капитал	6 000	6 000	1 389	1 389	1 389
Резервы	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	536 899	712 896	-2 678 913	-2 640 927	-2 547 254
Итого собственный капитал	546 999	-2 677 004	-2 676 498	-2 638 512	-2 544 839
Долгосрочные заёмные средства	0	3 400 000	3 400 000	3 400 000	3 250 000
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	88 659	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	72 543	72 543	74 915	74 915	74 915
Итого долгосрочные обязательства	161 202	3 472 543	3 474 915	3 474 915	3 324 915
Краткосрочные заёмные средства	0	101 837	0	107 122	73 726
Кредиторская задолженность	203 381	96 855	98 511	92 516	43 166
Задолженность участникам	0	0	0	0	0
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Оценочные обязательства	10 536	636	1 101	1 670	596
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	213 917	199 328	99 612	201 309	117 488
БАЛАНС	922 118	994 867	898 029	1 037 712	897 564

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 12.

Скомпилированный исторический баланс АО «АСКК» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	5,0%	4,5%	4,97%	4,26%	4,90%
Доходные вложения в мат. ценности	83,4%	74,2%	78,78%	65,21%	72,82%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,3%	0,0%	0,03%	0,03%	0,02%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	88,7%	78,7%	83,77%	69,51%	77,73%
Запасы	0,0%	0,0%	0,00%	0,01%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	0,7%	2,0%	2,44%	1,10%	0,32%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	2,4%	2,71%	13,20%	0,00%
Денежные средства	10,6%	16,8%	11,03%	16,17%	21,85%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,0%	0,05%	0,03%	0,09%
Итого оборотные активы	11,3%	21,3%	16,23%	30,49%	22,27%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%	100,00%
Акционерный капитал	0,4%	0,4%	0,11%	0,10%	0,11%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	-341,8%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,7%	0,6%	0,15%	0,13%	0,15%
Резервы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	58,2%	71,7%	-298,31%	-254,50%	-283,80%
Итого собственный капитал	59,3%	-269,1%	-298,04%	-254,26%	-283,53%
Долгосрочные заёмные средства	0,0%	341,8%	378,61%	327,64%	362,09%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	9,6%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	7,9%	7,3%	8,34%	7,22%	8,35%
Итого долгосрочные обязательства	17,5%	349,0%	386,95%	334,86%	370,44%

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Краткосрочные заёмные средства	0,0%	10,2%	0,00%	10,32%	8,21%
Кредиторская задолженность	22,1%	9,7%	10,97%	8,92%	4,81%
Задолженность участникам	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	1,1%	0,1%	0,12%	0,16%	0,07%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	23,2%	20,0%	11,09%	19,40%	13,09%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%	100,00%

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае можно выделить следующие варианты изменения валюты баланса: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткого периодизации роста/снижения выручки). Увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

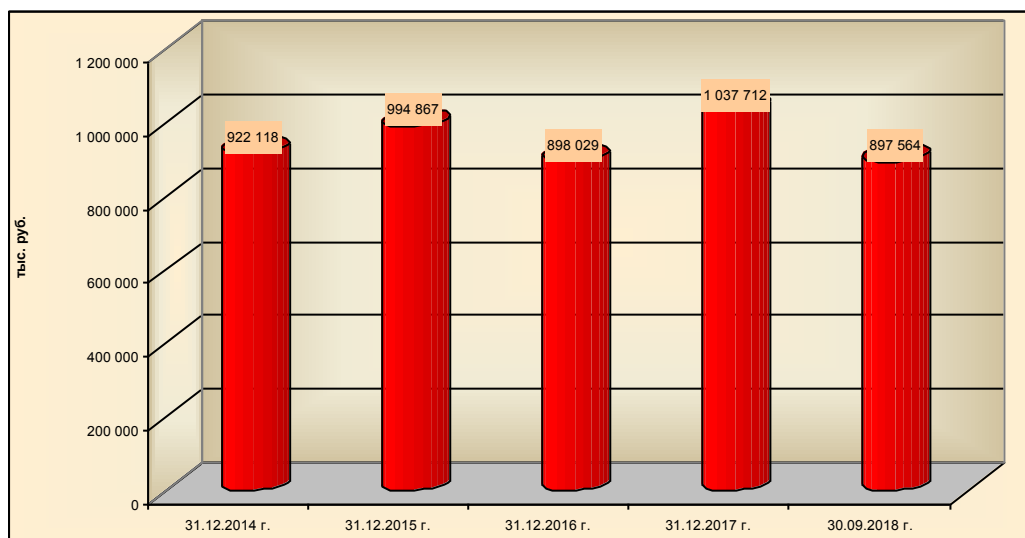


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2015 г.	Снижение	Причиной снижения является выкуп собственных акций.
2016 г.	Снижение	Причиной снижения является рост непокрытого убытка.
2017 г.	Рост	Причиной роста является сокращение нераспределенного убытка и рост заёмных средств.
9 мес. 2018 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение заёмных источников финансирования.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В ретроспективном периоде (с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г.) основным источником формирования активов Общества являются долгосрочные заёмные средства. Собственные средства Общества по

состоянию на последнюю отчетную дату являются отрицательной величиной. Доли прочих источников формирования не существенны.

В ретроспективном периоде отмечается преобладание внеоборотных активов в структуре активов Общества. При этом, наблюдаются постепенное снижение внеоборотных активов в абсолютном выражении.

Динамика изменения величины активов в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 2 и рис. 3.

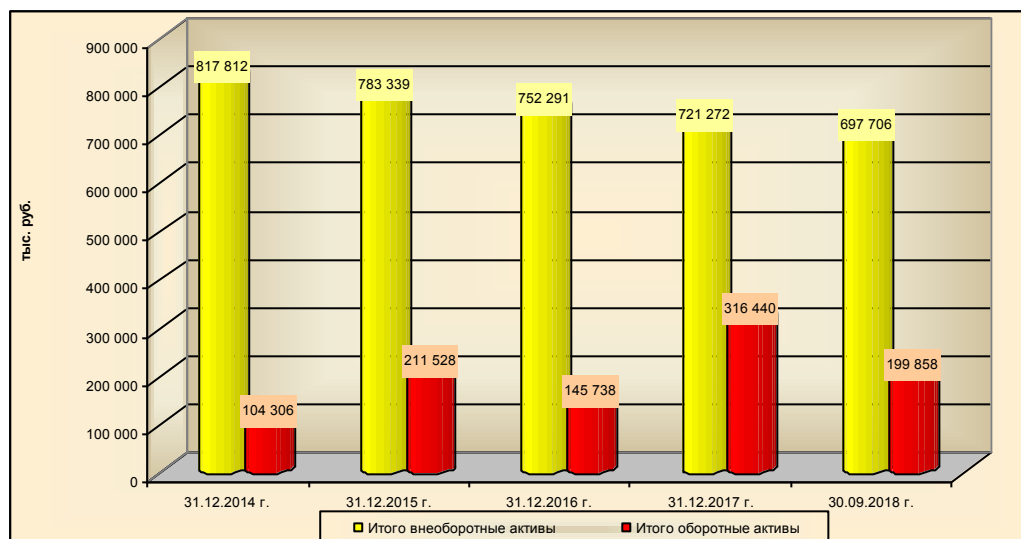


Рис. 2. Величины активов в абсолютном выражении

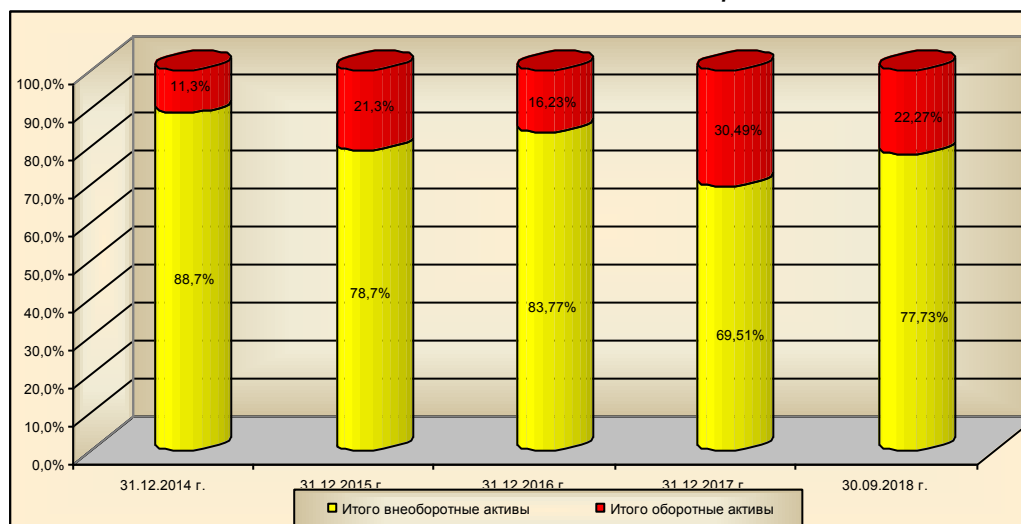


Рис. 3. Величины активов в удельном выражении

По состоянию на дату оценки основными составляющими активов являются:

- доходные вложения в материальные ценности – 72,82% совокупных активов Общества;
- денежные средства – 21,85% совокупных активов Общества.

Структура активов эмитента представлена на рис. 4 и рис. 5.

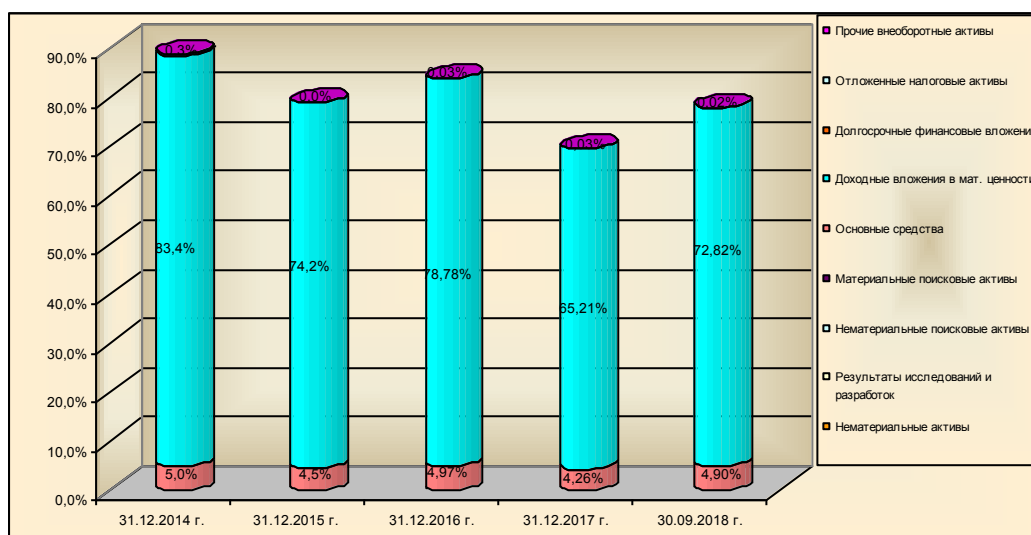


Рис. 4. Структура внеоборотных активов Общества

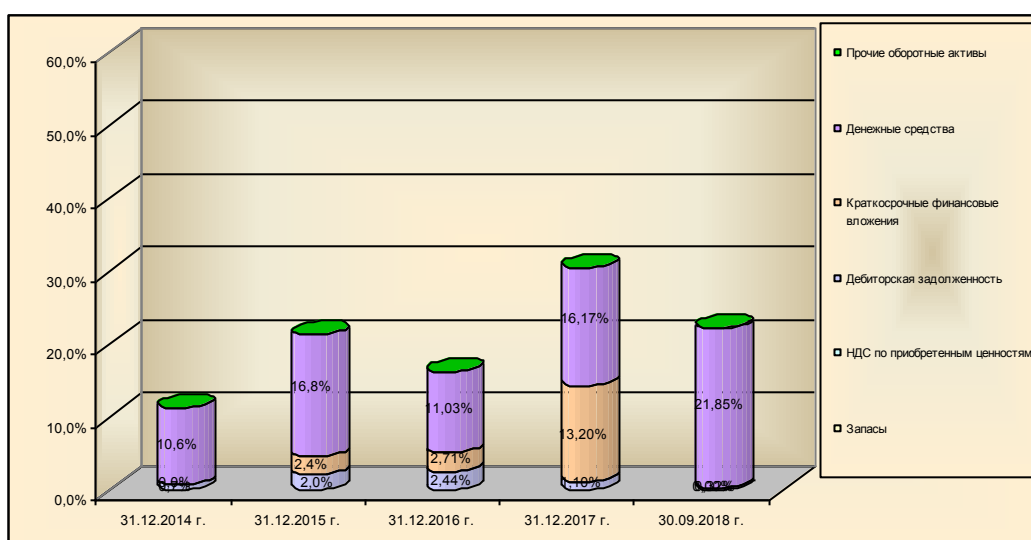


Рис. 5. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 43 955 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 653 605 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 146 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 тыс. руб.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует.

12. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствует.

13. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 881 тыс. руб.

14. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

15. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет

196 153 тыс. руб.

16. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 823 тыс. руб.

Неучтенные на балансе активы не выявлены.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 250 000 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 74 915 тыс. руб.

5. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 73 726 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 43 166 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 596 тыс. руб.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

Неучтенные на балансе обязательства не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя "*Рентабельность собственного капитала*", показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя "*Коэффициент финансовой автономии*", показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель

долгосрочной платежеспособности);

- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или *“Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”*). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-9,23	0,00*	-1,43	-3,68
Уровень собственного капитала, %	-269,08	-298,04	-254,26	-283,53
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-3,42	-3,56	-3,66	-3,65
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	379	215	223	148
Длительность цикла самофинансирования, дней	-377	-204	-214	-144

Источник. 1. Расчеты Оценщика/

* - по итогам 2016 г. принята равной 0 (нулю), т.к. прибыль и величина собственного капитала являются отрицательными величинами.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 15 и табл. 16 соответственно.

Таблица 15.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 16.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 14 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 17 – табл. 20.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			0	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			D	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			0	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			D	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			0	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			D	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	1	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			1	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			D	

Источннк. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 6.

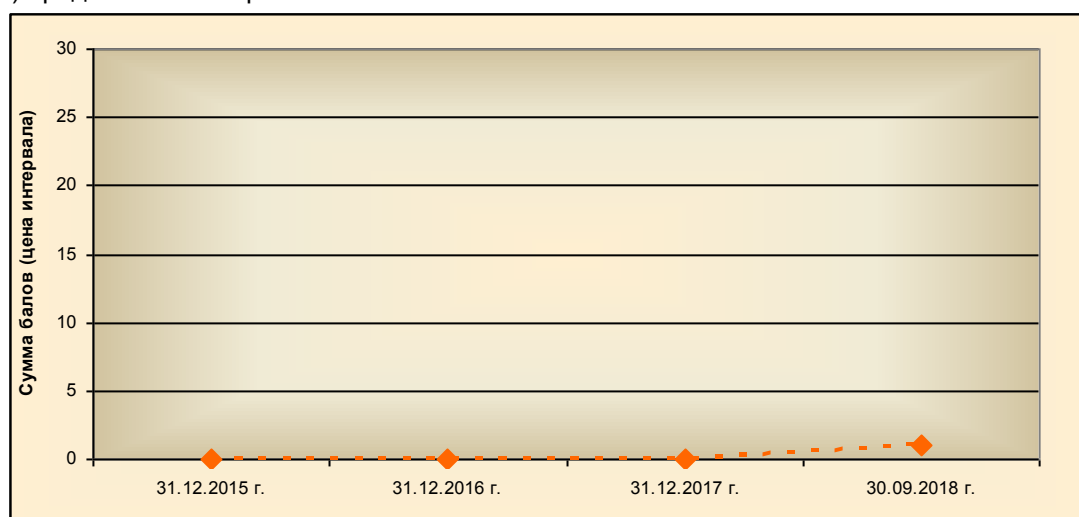


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Рост	0,00	0,00	25,00	75,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 17 – табл. 21 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности D. Низкая финансовая привлекательность Общества обусловлена высокой долговой нагрузкой, которая существенно влияет на итоговый результат деятельности Общества
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная.
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокие риски (оценка неудовлетворительная).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – удовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
7. Сложившиеся значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены структурой активов и обязательств на балансе Общества, а именно существенной величиной кредитной (долговой) нагрузки.

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств владельцев паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2017 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2017 г. представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	100,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;

- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счёт совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.2. Картина экономики. Сентябрь 2018 года.

Сентябрь 2018 года по оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов

роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам сентября 2018 года наблюдается замедление роста промышленного производства и потребительского спроса, снижение темпов роста ВВП, прекращение роста инвестиций в основной капитал, рост инфляции и кредитных ставок.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 - 2024 годов.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной

политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
Цены на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый сценарий	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный сценарий	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый сценарий	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный сценарий	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовый внутренний продукт, %							
базовый сценарий	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный сценарий	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый сценарий	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
консервативный сценарий	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %							
базовый сценарий	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный сценарий	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый сценарий	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный сценарий	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %							
базовый сценарий	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный сценарий	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %							
базовый сценарий	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный сценарий	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США							
базовый сценарий	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный сценарий	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долларов США							
базовый сценарий	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный сценарий	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 68.20 – «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

В качестве исходной информации для оценки состояния и перспектив развития отрасли использовались данные о динамике изменений следующих, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров:

- валовой выручки;
- чистой прибыли (убытка);
- валюты баланса;
- капиталов и резервов (собственного капитала);
- долгосрочных заемных средств;
- краткосрочных заемных средств.

В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – в соответствии с ОКВЭД схожим с ОКВЭД Общества - «Управление недвижимым имуществом»;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	181 059 100	-11 004 112	1 590 170 958	14 272 897	12 312 550	1 337 052 117
2005	218 410 795	-11 473 468	1 208 093 219	23 098 147	19 061 814	929 111 654
2006	264 950 441	-2 892 720	1 026 746 755	31 199 964	31 377 871	742 385 657
2007	331 769 115	2 295 500	901 073 182	79 735 730	56 920 968	513 524 451
2008	410 093 938	11 518 791	824 015 425	149 792 383	59 066 516	305 396 429
2009	459 637 284	15 163 386	834 674 759	115 843 344	98 588 428	335 235 709
2010	541 377 474	-8 289 464	1 030 570 665	132 779 520	104 098 416	324 986 006
2011	594 957 568	-14 232 266	867 674 192	123 287 069	72 396 214	256 388 058
2012	672 999 839	3 424 564	1 206 621 947	173 927 136	110 258 582	502 029 480
2013	1 013 398 606	9 886 157	1 725 171 110	282 888 505	130 649 166	541 174 012
2014	1 114 017 553	-53 746 829	2 140 562 294	463 766 607	173 784 781	577 174 980
2015	1 151 860 267	-36 185 724	2 631 854 432	560 598 697	217 494 657	719 408 607

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 24, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – все;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	43 233 588 117	1 770 956 086	40 354 804 998	4 591 402 165	4 249 242 285	17 986 456 834
2005	47 301 441 466	3 217 655 865	50 326 054 138	6 586 767 217	5 176 225 635	23 753 979 633
2006	60 460 184 316	5 158 645 842	65 018 917 310	8 356 543 750	6 117 677 637	31 055 336 435
2007	75 280 620 925	4 988 252 253	82 644 022 509	12 357 450 049	8 887 932 111	37 039 353 909
2008	87 604 895 671	2 098 718 225	97 813 076 020	15 585 921 785	10 834 449 780	40 564 473 787
2009	83 450 247 738	3 879 963 166	108 336 173 712	17 350 334 343	10 747 404 798	50 020 451 986
2010	102 596 985 339	5 750 570 137	133 459 697 837	19 333 649 765	11 203 667 610	67 537 157 125
2011	120 183 333 441	5 728 647 631	149 477 244 700	21 811 989 220	12 510 815 706	72 490 761 201
2012	140 774 240 595	7 117 222 620	177 587 083 798	25 960 210 813	15 843 957 816	82 680 169 421
2013	174 224 276 914	6 134 825 122	286 508 334 682	33 732 445 709	18 954 250 317	90 710 908 542
2014	185 318 761 746	3 965 514 138	264 208 096 140	47 338 340 970	24 743 373 367	93 931 897 118
2015	207 013 914 329	7 553 678 157	293 057 135 168	54 296 602 347	26 689 804 469	106 068 223 618

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям). Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид

$$\beta = \frac{\text{cov}(p_i, P_m)}{\sigma_m^2}$$

где:

p_i - параметр отрасли (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

p_m - параметр экономики (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

σ_m^2 – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений

Значение коэффициента бета	Характеристика чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом	Направление изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом
$\beta > 1$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$\beta = 1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
$0 < \beta < 1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$-1 < \beta < 0$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta = -1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta < -1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
Валовая выручка	0,52	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Чистая прибыль	-0,08	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика
Валюта баланса	0,09	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Долгосрочные заемные средства	2,44	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные заемные средства	0,70	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Капиталы и резервы (собственные средства)	-0,61	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика

Источник. 1. Расчеты Оценщика. 2. Анализ Оценщика.

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и долгосрочных заемных средств, капиталов и резервов) Общества относительно аналогичных показателей по отрасли по итогам последнего отчетного периода (см. ниже):

Наименование показателя	Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб.	Значение показателя Общества по итогам 2017 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	1 151 860 267	618 543	0,0536995
Чистая прибыль	-36 185 724	37 858	-0,1046214
Валюта баланса	2 631 854 432	771 605	0,0293179
Долгосрочные заемные средства	560 598 697	3 250 000	0,5797373
Краткосрочные заемные средства	217 494 657	33 390	0,0153521
Капиталы и резервы (собственные средства)	719 408 607	-2 609 931	-0,3627884

Источник. 1 <http://cbstd.gks.ru/>. 2. Расчет Оценщика.

Анализ данных отрасли, в рамках анализа финансовых показателей организаций с ОКВЭД - 68.20 – «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом», показал, что ретроспективные данные после 2015 г. официально не опубликованы. На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место оцениваемого Общества в отрасли незначительное (не существенное).

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2017 г. представлены в табл. 28, а так же на рис. 7 - рис. 9.

Таблица 28.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50

Источники. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

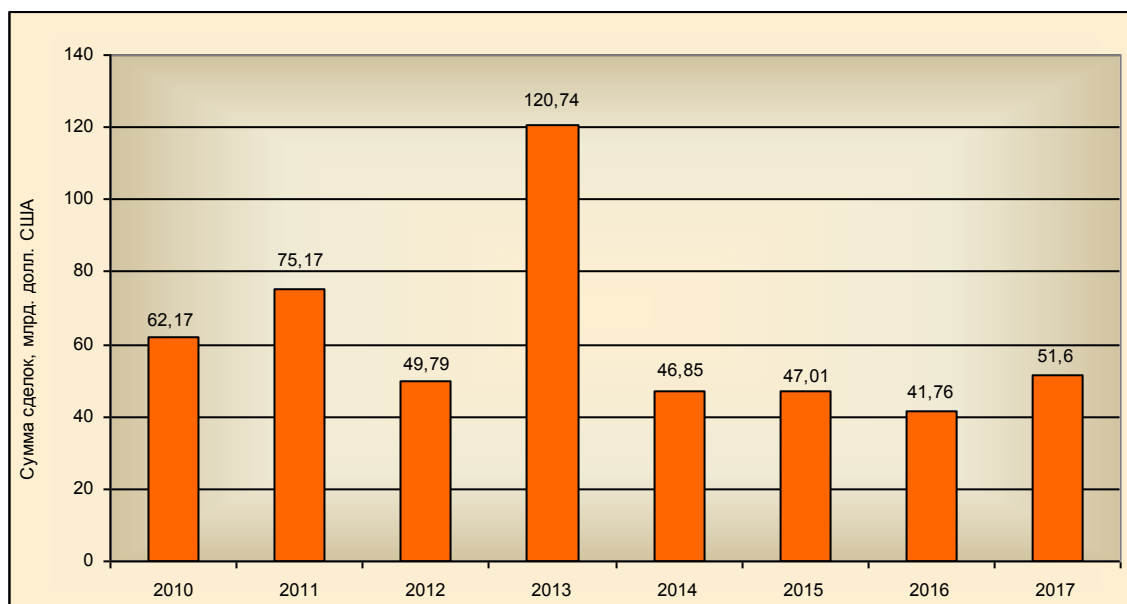


Рис. 7. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

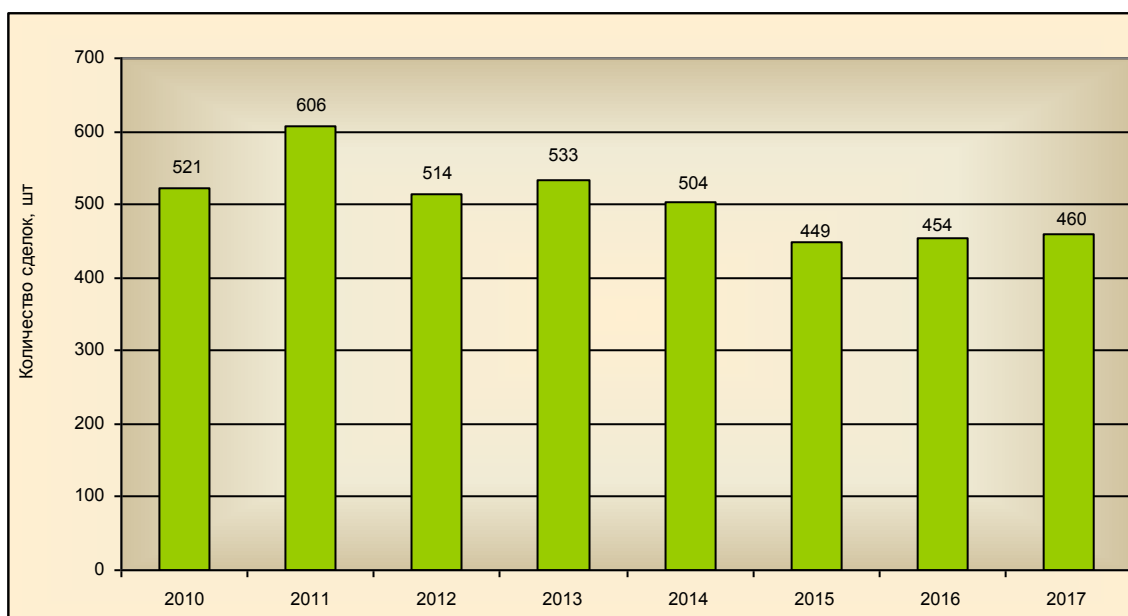


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

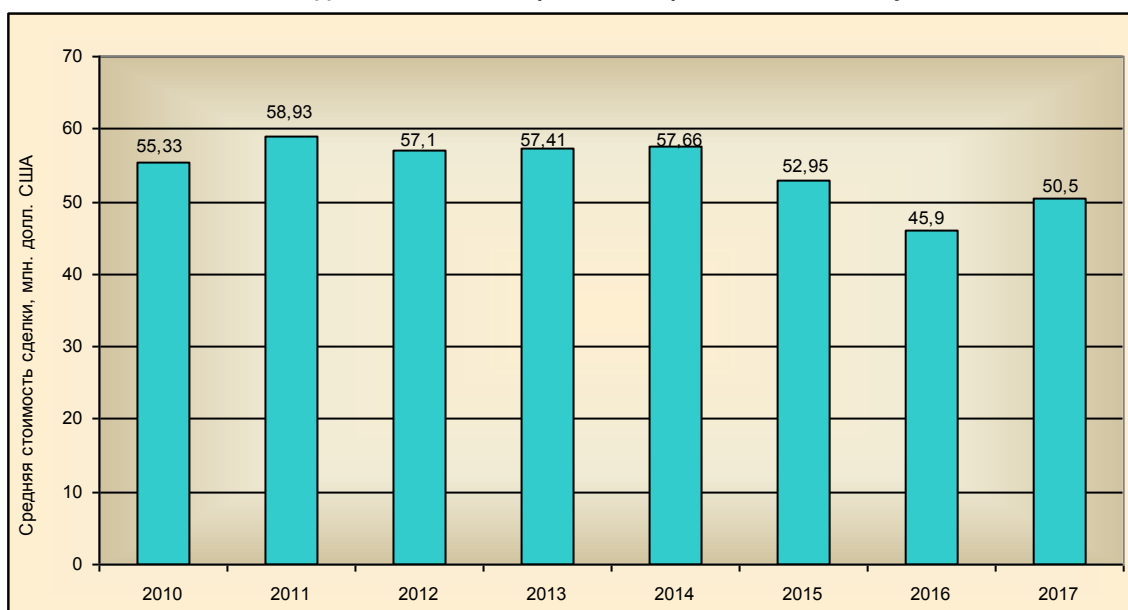


Рис. 9. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (М&А) в 2017 г.

В 2017 году количество сделок М&А с участием российских компаний выросло на 2%, до 460 транзакций. В 2016 году прирост составлял 1,1%.

Суммарная стоимость сделок в 2017 году оказалась лучшей за последние четыре года — \$51,6 млрд., что на 25,9% больше, чем годом ранее. Помог отвоевать позиции насыщенный крупными сделками декабрь.

Кроме того, немного выросло число мега-сделок (стоимостью более \$1 млрд.) — до 7 транзакций с 6 в 2016 году.

Самой масштабной сделкой 2017 года на российском рынке М&А стала покупка индийской Essar Oil консорциумом в составе «Роснефти», фонда UCP и сингапурского трейдера Trafigura. Эта сделка, стоимость которой составила \$9,5 млрд., была также крупнейшей в топливно-энергетическом комплексе за последние 3,5 года.

Невзирая на то, что цены на российские компании остаются низкими, средняя стоимость сделки постепенно растет и в 2017 году приблизилась к уровню \$50,5 млн. (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.), что на 6,9% выше, чем годом ранее (\$47,2 млн.). Однако средняя стоимость сделки по-прежнему не достигла уровня 2010-2015 гг.

В рублевом выражении тенденции несколько иные. По сравнению с 2016 годом рынок вырос на 12,8%, до 3 трлн. руб. В значительной степени такой результат обусловлен наследием девальвации

рубля, несмотря на то, что за последний год наблюдается укрепление национальной валюты к доллару США на 5,1%. Тем не менее, рубль все еще стоит почти вдвое меньше, чем в конце 2013 года. Однако стабильность курса помогла поддержать M&A-активность российских компаний за рубежом: объем трансграничных сделок российских компаний вырос в 3,8 раза по сравнению с позапрошлым годом.

На число слияний и поглощений на российском рынке повлияло катастрофическое количество банкротств компаний и санаций банков (в том числе из топ-10). По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве, количество банкротств российских компаний в 2017 году достигло 13577, увеличившись по сравнению с 2016 годом на 7,7%. В исследовании Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования говорится, что ежемесячное число новых банкротств в конце 2017 года обновило восьмилетний максимум.

Наиболее негативная динамика наблюдается в строительстве. Число обанкротившихся компаний в этом секторе больше года ежемесячно обновляет исторические максимумы. При этом в банковском секторе, который мог бы оказать строительному поддержку за счет ипотечного кредитования, также много проблем. В 2018 году многие банки могут лишиться лицензии, а в ряде крупных банков уже началась санация из-за проблем с капиталом.

Другим фактором, тормозящим развитие рынка M&A, является сокращение потребительского спроса. Согласно информации Росстата, в 2017 году реальные располагаемые доходы населения упали на 1,7%. Это сдерживает развитие целого ряда отраслей, от пищевой промышленности до торговли и сферы услуг.

Базовый объем рынка M&A (рассчитываемый нами без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше) несколько вырос относительно 2016 года, однако остается все еще низким. В 2017 году он достиг \$22,8 млрд., что на 8,5% больше, чем в предыдущем году, однако на 23% меньше, чем в 2013 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap никак не может восстановиться после финансового спада. В рублевом эквиваленте базовый объем рынка снизился на 4%, до 1,33 трлн. руб., однако это обусловлено укреплением курса рубля.

Вывод:

По итогам 2017 г. рынок M&A восстанавливается после спада предыдущих лет, что стимулируется улучшением ситуации в промышленности, сравнительной дешевизной активов и реализацией отложенного спроса на сделки.

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам января - августа 2018 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в январе - августе 2018 г. представлены в табл. 29, а так же на рис. 10 и рис. 11.

Таблица 29.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
январь.18	1,406	29
февраль.18	3,684	15
март.18	8,47	33
апрель.18	2,103	25
май.18	1,241	28
июнь.18	0,966	23
июль.18	9,8524	28
август.18	1,4925	20

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

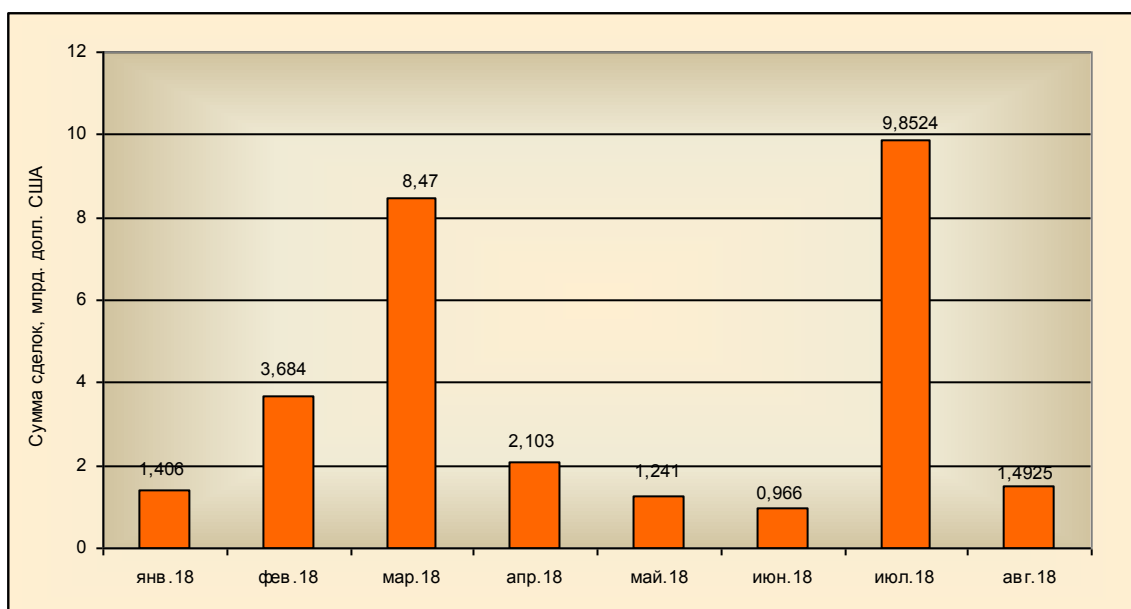


Рис. 10. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

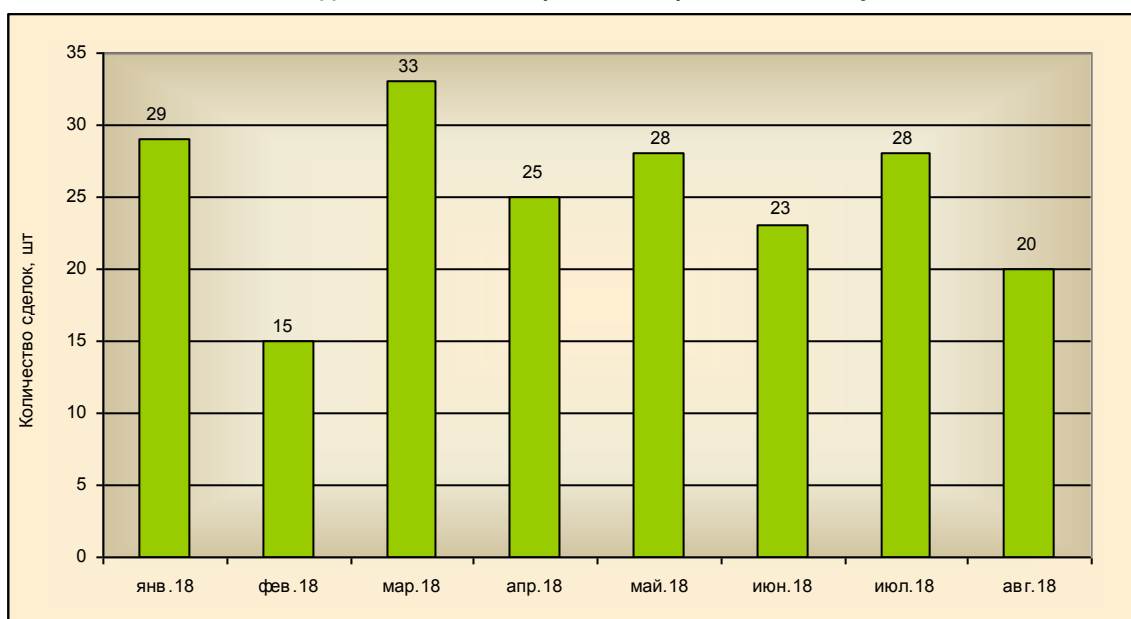


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в июле 2018 года — \$9 852,4 млн.

Число сделок в июле — 28.

Средняя стоимость сделки в июле — \$351,9 млн. (за вычетом крупнейших — \$36,3 млн.).

Сумма сделок в августе 2018 года — \$1 492,5 млн.

Число сделок в августе — 20.

Средняя стоимость сделки в августе — \$59 млн.

Основные тренды

Июль-август продолжили тенденцию сокращения количества сделок. За этот период отмечено 48 транзакций — на 18,6% меньше, чем в июле-августе 2017 года (59 сделок). Суммарная стоимость сделок в июле-августе также несколько сократилась — на 15%, достигнув \$11,345 млрд. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$13,341 млрд.). Это обусловлено трендом, начавшимся еще в конце 2017 года — укрупнением сделок и возрастанием роли госкомпаний, которые могут позволить себе крупные покупки. При этом число сделок с участием малого и среднего бизнеса продолжает сокращаться.

Однако это не мешает крупным компаниям заключать мегасделки. Июль отметился сразу четырьмя сделками объемом свыше \$1 млрд. — крупнейшей из них стоит назвать продажу инвестиционной группой UCP Ильи Щербовича 50% группы «Стройгазконсалтинг» оценочно за \$2,882 млрд. Покупателем стала, предположительно, структура «Газпромбанка». Второй по величине, однако,

весьма близкой по сумме к лидеру сделкой, стала продажа холдингом Veon доли в своем итальянском СП Wind Tre за \$2,867 млрд., также заключенная в июле. Однако общая тенденция к сокращению остается неизменной.

Средняя стоимость сделок июля-августа снизилась на 2% в годовом сравнении — до \$53,7 млн. по сравнению с \$54,8 млн. в июле-августе 2017 года. В рублевом выражении сумма сделок за июль-август 2018 года снизилась заметнее — на 8,4%, до 720,2 млрд. руб. с 785,45 млрд. руб. в аналогичном периоде прошлого года, что связано с ослаблением курса рубля.

На данный момент рынок M&A стагнирует под влиянием неустойчивой ситуации на внешних рынках. Также негативно сказывается влияние антироссийских санкций, которое препятствует активности российских предприятий за рубежом. Санкции, которые США планирует ввести в августе 2018 года, уже привели к падению курса рубля до минимума с ноября 2016 года.

Если макроэкономическая ситуация останется неизменной в ближайшие месяцы, а курс рубля продолжит снижение, по итогам 2018 года ожидается сокращение объема рынка на 15-20% по отношению к предыдущему году (до \$40-43 млрд.).

Первое место в рейтинге отраслей в июле-августе 2018 года заняли строительство и девелопмент с 11 сделками на \$3,2 млрд. (28,1% объема рынка). Однако во многом этот результат достигнут благодаря крупнейшей из сделок периода — продажи инвестиционной группой UCP Ильи Щербовича 50% группы «Стройгазконсалтинг» оценочно за \$2,882 млрд. Суммарная стоимость сделок в отрасли выросла по сравнению с июлем-августом 2017 года в 2,5 раза.

На второе место по итогам месяца вышла связь с 2 сделками на \$2,9 млрд. (25,3% объема рынка). Этот сравнительно высокий результат достигнут за счет второй по величине сделки периода: продажа холдингом Veon доли в своем итальянском СП Wind Tre за \$2,867 млрд.

Третье место по итогам периода заняла торговля с двумя сделками на \$1,8 млрд. (15,9% рынка), крупнейшей из которых стало приобретение российскими банками ВТБ и «Сбербанком» в обмен на долг акций хорватского ритейлера Agrosog за \$1,6 млрд. По сравнению с июлем-августом прошлого года (\$423,7 млн.) суммарная стоимость сделок выросла в 4,2 раза, однако их количество резко сократилось — с 14 сделок до 2 в июле-августе 2018 года.

На четвертое место в рейтинге отраслей за май 2018 года поднялась пищевая промышленность с двумя сделками на \$1,6 млрд. (14,3% объема рынка). Опять же, такой результат достигнут за счет мегасделки — покупки Japan Tobacco АО «Донской табак» за \$1,6 млрд. Число же сделок существенно сократилось — с 7 до 2-х.

На пятом месте оказалась добыча полезных ископаемых (доля рынка — 7,9%), однако и этот результат достигнут в первую очередь из-за крупнейшей и единственной за период сделки — покупки Kaz Minerals медного месторождения Баимское на Чукотке за \$900 млн. При этом в июле-августе прошлого года в отрасли была заключена также только одна сделка.

Отметим, что в мае 2018 года не было зафиксировано сделок в таких важных отраслях, как металлургия. Однако несколько крупных сделок в отрасли не вошли в статистику бюллетеня. Так, основные акционеры Evraz Романа Абрамовича реорганизовали структуру владения компанией: они перевели свои доли в ней с кипрской Lanebrook Ltd, владевшей 62,74% акций, непосредственно на подконтрольные бизнесменам структуры — ради того, чтобы обезопаситься от санкций со стороны США. Теперь Роман Абрамович косвенно контролирует 30,52% Evraz через Greenleas International Holdings Ltd с БВО, Александр Абрамов и Александр Фролов — 20,92% и 10,45% соответственно через кипрскую Crosland Global Ltd, а Евгений Швидлер — 2,97%. Данная сделка совершалась без перехода собственности и не включалась в статистику.

Также АФК «Система» Владимира Евтушенкова инвестировала 1,8 млрд. руб. в европейского металлурга Silbitz Group с литейными активами в Германии и Словакии, однако она консолидировала только 22% предприятия.

Топ-5 сделок с участием российских компаний в июле-августе 2018 года на рис. 12.

	Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., \$ млн.	Формат
1	Строительство и девелопмент	Группа компаний «Стройгазконсалтинг» (СГК)	United Capital Partners (UCP, Илья Щербович)	Структур АО «Газпромбанк»	50,00%	2882,4*	Выкуп
2	Связь	Wind Tre	Veon Ltd	СБ «Сбербанк»	90,00%	2867,8	Out-in
3	Торговля	Agrosog	Правительство Хорватии	АО «Сбербанк» (39,2%), ПАО «Банк ВТБ» (7,6%)	46,70%	1633,3*	In-out
4	Пищевая промышленность	АО «Донской табак»	Группа «Агроник» (Бенедикт Уильям Самвелл)	Japan Tobacco	100,00%	1600,0	Out-in
5	Добыча полезных ископаемых	ООО «ГДК Баимская» (Баимское месторождение)	Milhouse Group Романа Абрамовича, Александр Абрамов и другие	Kaz Minerals	100,00%	900,0	Out-in

Рис. 12. Топ-5 сделок с участием российских компаний в июле-августе 2018 г.

Вывод:

На данный момент рынок M&A стагнирует под влиянием неустойчивой ситуации на внешних

рынках. Также негативно сказывается влияние антироссийских санкций, которое препятствует активности российских предприятий за рубежом. Если макроэкономическая ситуация останется неизменной в ближайшие месяцы, а курс рубля продолжит снижение, по итогам 2018 года ожидается сокращение объема рынка на 15-20% по отношению к предыдущему году (до \$40-43 млрд.).

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/>

4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (<http://moex.com/>).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).

В данной базе сделок обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями и долями компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом, (компаний, схожих по структуре деятельности с оцениваемым обществом).

Данные о внебиржевых сделках с акциями и долями компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о внебиржевых сделках с акциями и долями компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом

Наименование эмитента	Продавец (конечный бенефициар)	Покупатель (собственник покупателя)	Формат сделки	Размер пакета акций/ долей, %	Стоимость сделки, \$ млн.	Дата	Курс \$ и иных валют, руб.
ООО «Великанинвест»	Структуры ГК «Бородино»	ЗАО «Интеко»	Внутренняя	100,00	80,0	июн.12	32,8169
ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости»	Группа компаний «Бестъ»	MD Facility Management	Внутренняя	100,00	3,0	фев.13	30,6202
ОАО «Сити»	Олег Дерипаска и Олег Гранкин	Группа Solvers (Олег Малис)	Внутренняя	100,00	230,0	фев.14	36,0501
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	Департамент Москвы по конкурентной политике	ЗАО «ЛСР Недвижимость – М»	Внутренняя	100,00	784,4	апр.14	35,6983
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	Дмитрий Якубовский	Группа ВТБ	Внутренняя	72,11	290,1	апр.15	51,7029
ОАО «Фабрика «Снежжа»	НПФ «Наследие»	Группа «Газфонд»	Внутренняя	100,00	65,8	май.16	72,8827
ОАО «Перовское»	ПАО Банк ВТБ и другие акционеры	ИК «Платформа»	Внутренняя	100,00	47,7	окт.16	62,9037

Источник. 1. <http://www.akm.ru/rus/ma/bs/index.htm>

Сделок в 2017 году и за текущий период 2018 года в указанном источнике, с акциями и долями компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом, не выявлено.

Документальные подтверждения вышеуказанных сделок представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

Выявленные внебиржевые сделки с акциями (долями) схожих по структуре бизнеса предприятий, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» являются исходными данными 2 Уровня.

Оценщиком, также проведен анализ наличия/отсутствия количественных и качественных показателей компаний (данных финансовой отчетности), для использования в качестве финансовой базы, на период (годовой) предшествующий дате оценки.

Значения основных показателей финансовой деятельности вышеуказанных компаний, выбранных в качестве финансовой базы по данным бухгалтерской отчетности на последнюю годовую дату перед совершением сделки, с использованием базы данных "Контрагент" (свидетельство о государственной регистрации Роспатента N2009620480) <http://www.k-agent.ru/>, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения основных показателей финансовой деятельности компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом, выбранных в качестве финансовой базы

Наименование организации	Дата публикации показателей финансовой деятельности	Балансовая стоимость активов, руб.	Собствен. капитал, руб.	Займные средства, руб.	Денежные средства и КФВ, руб.	Инвестир. капитал, руб.	Валовая выручка, руб.
ООО «Великанивест»	31.12.2011	1 551 983 000	49 941 000	1 334 298 000	367 000	1 384 239 000	254 000
ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости»	31.12.2012	38 027 000	6 133 000	5 253 000	7 947 000	11 386 000	151 788 000
ОАО «Сити»	31.12.2013	4 355 489 000	1 666 160 000	130 509 000	1 109 554 000	1 796 669 000	260 666 000
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	31.12.2013	348 378 000	244 451 000	0	2 587 000	244 451 000	53 077 000
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	31.12.2014	158 025 257 000	157 874 421 000	0	1 472 893 000	157 874 421 000	1 279 000
ОАО «Фабрика «Снежка»	31.12.2015	1 600 703 000	-490 018 000	1 582 872 000	88 547 000	1 092 854 000	824 233 000
ОАО «Перовское»	31.12.2015	123 953 000	22 036 000	6 000	15 261 000	22 042 000	306 486 000

Источник. 1. База данных - <http://www.k-agent.ru/>. 2. Анализ и расчет Оценщика.

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам сентября 2018 года наблюдается замедление роста промышленного производства и потребительского спроса, снижение темпов роста ВВП, прекращение роста инвестиций в основной капитал, рост инфляции и кредитных ставок.

2. На данный момент рынок M&A стагнирует под влиянием неустойчивой ситуации на внешних рынках. Также негативно сказывается влияние антироссийских санкций, которое препятствует активности российских предприятий за рубежом. Если макроэкономическая ситуация останется неизменной в ближайшие месяцы, а курс рубля продолжит снижение, по итогам 2018 года ожидается сокращение объема рынка на 15-20% по отношению к предыдущему году (до \$40-43 млрд.).

3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

Отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки стоимости акций оцениваемого Общества по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) с аналогичными компаниями, схожих по структуре бизнеса.

4. В доступных источниках обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом, схожих по структуре бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки.

Существуют данные 2-го Уровня для оценки стоимости акций оцениваемого Общества по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части внебиржевых сделок с аналогичными компаниями, схожих по структуре бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Бизнес – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - 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 (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации .

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскальда; модель Ринга).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных

активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов:

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной

род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости активов);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1).

Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с

учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и

допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 32.

Таблица 32.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций компаний данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сделок	В открытых источниках обнаружена информация о ценах купли-продажи на внебиржевом рынке пакетов акций (долей) или компаний в целом (имеются данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство предоставляет возможность использования метода.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется.
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствуют данные по отраслевым коэффициентам российских компаний данного типа и структуры. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ ретроспективных данных показал, что использовать их для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения доходов и расходов Общества и ограниченности ретроспективного периода. Заказчиком не предоставлены перспективные бизнес-планы на среднесрочный прогнозный период. Данные обстоятельства ограничивают возможность корректного построения прогнозных денежных потоков и соответственно использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ ретроспективных данных показал, что использовать их для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения доходов и расходов Общества и ограниченности ретроспективного периода. Заказчиком не предоставлены перспективные бизнес-планы на среднесрочный прогнозный период. Данные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать не целесообразно	
Затратный подход			
Метод текущей стоимости замещения (метод)	По состоянию на дату оценки предприятие располагает существенными активами и имеет положительную структуру баланса. Что позволяет	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
скорректированных чистых активов)	использовать данный метод.		
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на проведение оценки определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используются следующие подходы и методы:

- затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов);
- сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяется метод сделок.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной скорректированной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение скорректированной текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала Общества как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств (Π_{Σ}):

$$C_K = A_{\Sigma} - \Pi_{\Sigma}$$

6.1.2. Исходные данные для проведения расчетов

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей участвующих в расчете стоимости Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату бухгалтерской отчетности - 30.09.2018 г., представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Активы и обязательства Общества

Наименование	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	43 955
Доходные вложения в материальные ценности	653 605
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	146
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	1
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность (более 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	2 881
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	196 153

Наименование	Величина, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	823
Итого активов	897 564
Займы и кредиты (долгосрочные)	3 250 000
Отложенные налоговые обязательства	0
Прочие долгосрочные обязательства	74 915
Займы и кредиты (краткосрочные)	73 726
Кредиторская задолженность	43 166
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	596
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	3 442 403

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие вышесказанного, в качестве допущения принято следующее - активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Активы, участвующие в расчете – это денежное и не денежное имущество Общества, в состав которого включаются внеоборотные и оборотные активы. Основным критерием деления активов на внеоборотные и оборотные является срок обращения. Внеоборотные активы участвуют в нескольких производственных циклах и используются более одного года. Оборотные активы находятся в текущем хозяйственном обороте и используются в течение одного года.

Нематериальные активы.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации). В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Результаты исследований и разработок.

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Нематериальные поисковые активы.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Материальные поисковые активы.

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Основные средства.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 43 955 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 4,90% от величины валюты баланса. Структура основных средств Общества представлена в табл. 34.

Таблица 34.

Структура основных средств Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	Офисное помещение, 00000002	8 219 124,32
2	Кресло, 00000143	2 946,70
3	Земельный участок, 00000124	35 732 826,90
Итого:		43 954 897,92

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

При проведении настоящей оценки, корректировке подвергалась стоимость земельного участка, 00000124. Прочие составляющие основных средств Общества принимались по балансовой стоимости.

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А, входящего в состав основных средств Общества, представлен в Приложении 1 настоящего отчета.

В результате проведенных в Приложении 1 настоящего отчета исследований и расчетов, установлено, что стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А, по состоянию на дату оценки, составляет – 169 986 000 руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости основных средств Общества представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета скорректированной стоимости основных средств Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	Офисное помещение, 00000002	8 219 124,32
2	Кресло, 00000143	2 946,70
3	Земельный участок, 00000124	169 986 000,00
Итого:		178 208 071,02

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

Таким образом, итоговая величина скорректированной стоимости основных средств, составляет, с учетом округлений:

178 208 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 178 208 тыс. руб.

Доходные вложения в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 653 605 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 72,82% от величины валюты баланса. Структура доходных вложений в материальные ценности представлена в табл. 36.

Таблица 36.

Структура доходных вложений в материальные ценности Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, тыс. руб.
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А	653 605

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

При проведении настоящей оценки, был проведен расчет стоимости нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А.

Расчет стоимости нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, входящего в состав доходных вложений в материальные ценности Общества, представлен в Приложении 1 настоящего отчета.

В результате проведенных в Приложении 1 настоящего отчета исследований и расчетов, установлено, что стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, по состоянию на дату оценки без учета НДС, составляет – 4 125 471 000 руб., что эквивалентно 4 125 471 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 4 125 471 тыс. руб.

Долгосрочные финансовые вложения.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;

- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Отложенные налоговые активы.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами 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.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 146 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,02% от общей стоимости активов. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, стоимость данного актива принималась равной балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 146 тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Запасы.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 тыс. руб. Учитывая размер актива, его корректировка не проводилась, стоимость данного актива принималась равной балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 тыс. руб.

НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность – это сумма средств, которую должны данному предприятию различные контрагенты (другие предприятия, работники). Дебиторская задолженность делится на дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение одного года, и дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение периода свыше одного года.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{\partial з}^к = C_{\partial з}^б * K(T),$$

где:

$C_{\partial з}^к$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^б$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 37.

Таблица 37.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/>.

Методика дисконтирования будущих доходов.

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{\partial з} = N_{\partial з} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{\partial з}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{(t/365)*0,5}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 881 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,32% от величины валюты баланса.

Представленные Заказчиком оценки данные по структуре дебиторской задолженности представлены в табл. 38, а также в соответствующем Приложении к отчету (Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г.).

Таблица 38.

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Парк Эксперт"	1 027 200,0	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
ПАО Мегафон	10 900,4	аванс	текущая	высокая	31.10.2018
ПАО МОЭК	354 833,3	аванс	текущая	высокая	31.10.2018
ПАО "Мосэнергосбыт"	471 415,5	аванс	текущая	высокая	31.10.2018
Налог на землю	871 495,0	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
Прочие	145 353,2	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
Итого:	2 881 197,43				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Анализ представленных данных показывает, что для всей дебиторской задолженности указаны вероятные сроки погашения. Безнадежная задолженность отсутствует.

В сводном виде, принимая к дальнейшей корректировке (расчетам), дебиторская задолженность представлена в табл. 39.

Таблица 39.

Принимаемая к корректировке дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Парк Эксперт"	1 027 200,0	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
ПАО Мегафон	10 900,4	аванс	текущая	высокая	31.10.2018

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
ПАО МОЭК	354 833,3	аванс	текущая	высокая	31.10.2018
ПАО "Мосэнергосбыт"	471 415,5	аванс	текущая	высокая	31.10.2018
Налог на землю	871 495,0	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
Прочие	145 353,2	аванс	текущая	высокая	31.12.2018

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

При проведении настоящей оценки корректировка стоимости дебиторской задолженности, производилась с использованием методики дисконтирования будущих доходов. Коэффициент дисконтирования использовался как для задолженности, погашаемой одновременно при наступлении срока.

Расчет стоимости дебиторской задолженности при проведении настоящей оценки проводился по позиционно.

Расчет текущей дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования будущих доходов.

Как отмечалось ранее, для расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов целесообразно использовать зависимость вида:

$$C_{03} = N_{03} * K(i; t; p),$$

где:

N_{03} – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования целесообразно рассчитывать на основе зависимости вида

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных

- срока до погашения для каждой задолженности;
- ставки дисконта.

При проведении настоящей оценки сроки погашения рассчитывались исходя из данных о датах погашения. Величина срока погашения определялась как разность между датой погашения и датой оценки – 01.10.2018 г. Расчеты производились с использованием стандартных средств Microsoft Excel. Результаты расчета представлены в табл. 39.

Ставка дисконта при проведении настоящей оценки определялась с использованием методического подхода, изложенного в методике Козыря Ю.В., предложенной автором для оценки финансовых активов – в частности дебиторской задолженности (источник - http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr_ju_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-208). Согласно указанной методике величина ставки дисконта, может лежать в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки.

Согласно указанной ранее методике выбор ставки дисконта может основываться на анализе возможного характера хозяйственной деятельности заемщика, всего возможны четыре ситуации:

- предприятие заемщик не имеет возможностей расширения;
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение ниже или равна величине депозитной ставки в банке.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше величины депозитной ставки, но ниже кредитной ставки.

- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше или равна величине кредитной ставки.

В ситуациях 1-2, очевидно, подходящей ставкой дисконтирования будет депозитная ставка банка. В ситуации 3 подходящей ставкой дисконтирования будет ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение (выше депозитной ставки, но ниже кредитной). В ситуации 4 подходящей ставкой дисконтирования будет кредитная ставка.

Информации о рентабельности инвестиций в активы предприятий-дебиторов в распоряжении Оценщика не имеется. Исходя из этого, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта Оценщик использовал депозитные ставки.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиками проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Центральным Банком России (источник: Бюллетень банковской статистики №1-12 2017 г., №1-10 2018 г. и http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных ЦБ РФ, за последний годовой период с сентября 2017 г. по август 2018 г. (данные за сентябрь 2018 г. официально не опубликованы на период проведения оценки). Период, соответствующий 1 году, выбран исходя из типа актива (задолженности погашаемой в течение 12 месяцев – 1 года) и для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Средневзвешенные процентные ставки по депозитам в рублях, %

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по депозитам сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
сен.17	7,29	7,77	7,70	7,73	7,67	8,71
окт.17	7,03	7,52	7,51	8,02	7,29	7,55
ноя.17	6,85	7,22	7,31	7,36	7,01	7,51
дек.17	6,59	7,01	7,29	7,54	7,12	9,15
январ.18	6,06	6,66	6,73	6,94	6,61	7,06
фев.18	5,91	6,50	6,55	6,53	6,32	6,91
мар.18	5,97	6,25	6,27	6,55	6,32	5,49
апр.18	5,75	6,14	6,21	6,44	5,68	4,53
май.18	5,76	6,19	6,30	6,47	6,28	6,08
июн.18	5,78	6,30	6,47	6,42	5,96	6,65
июл.18	5,85	6,31	6,27	6,27	6,33	5,20
авг.18	5,94	6,46	6,51	6,60	7,18	7,29
Медиана выборки за период	5,96	6,48	6,53	6,58	6,47	6,99

Источник: 1. www.cbr.ru. - Бюллетень банковской статистики №1-12 2017 г., №1-10 2018 г. и http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat. 2. Расчеты Оценщика.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения дебиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке дебиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок, соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 41.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности
(метод дисконтирования денежных потоков)**

Наименование	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Корр. коэффициент	Скорректированная стоимость, руб.
ООО "Парк Эксперт"	1 027 200,00	91	6,53	0,98440	1 011 176
ПАО Мегафон	10 900,44	30	5,96	0,99530	10 849
ПАО МОЭК	354 833,31	30	5,96	0,99530	353 166
ПАО "Мосэнергосбыт"	471 415,51	30	5,96	0,99530	469 200
Налог на землю	871 495,00	91	6,53	0,98440	857 900
Прочие	145 353,17	91	6,53	0,98440	143 086
Итого:					2 845 377

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, итоговая величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности, составляет, с учетом округлений:

2 845 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 2 845 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.

Денежные средства

В качестве денежных средств в бухгалтерском балансе показываются общие суммы денежных средств, находящихся по состоянию на дату составления отчетности в кассе (счет 50 "Касса"), на расчетных (счет 51 "Расчетные счета") и иных счетах организации в банках (счет 52 "Валютные счета", счет 55 "Специальные счета в банке" и счет 57 "Переводы в пути").

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 196 153 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 21,85% от общей стоимости активов. Данный актив является абсолютно ликвидным и корректировке не подлежит.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 196 153 тыс. руб.

Прочие оборотные активы

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 823 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,09% от общей стоимости активов. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, стоимость данного актива принималась равной балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 823 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета стоимости активов

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	43 955	178 208
Доходные вложения в мат. ценности	653 605	4 125 471
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	146	146
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	1	1
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	2 881	2 845
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	196 153	196 153
Прочие оборотные активы	823	823
Итого активы, принимаемые к расчету	897 564	4 503 647

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Заёмные средства (долгосрочные).

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 250 000 тыс. руб.

Данные о долгосрочных заёмных средствах Общества представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные о долгосрочных заёмных средствах

Наименование пассива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения
Кредитный договор №2643/15 от 03.06.2015 г.	3 250 000 000,0	73 726 027,39	03.06.2015	03.06.2022	12,5	Основной долг в конце срока действия договора, проценты 1 раз в квартал

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

* - проценты, отраженные на балансе, учтены в составе краткосрочных заёмных средств (строка баланса 1510).

В рамках настоящей оценки проценты, отраженные на балансе (в строке 1510), учтены при расчете стоимости долгосрочных заёмных средств Общества.

Расчет кредита (займа), проводился на основе зависимости вида:

$$C_{\text{тек}_{np}} = \sum_{z=1}^w \frac{N_z^q}{(1+i)^{T_z/365}} + \sum_{j=1}^k \frac{N * [(1+pr)^{T_{npj}/365} - 1]}{(1+i)^{T_{nk}/365}} + Pr,$$

где:

$C_{\text{тек}_{np}}$ - скорректированная стоимость кредита (займа), руб.;

N_z^q - сумма основного долга, погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

T_z - срок от даты оценки до z-ой даты погашения части основного долга, дней;

N - текущая сумма основного долга по кредита (займа), руб.;

pr - процентная ставка по кредита (займа), %;

T_{npj} - j-ый период выплаты процентов по кредита (займа), дней;

T_{nk} - k-ый срок от даты оценки до очередной даты выплаты процентов по кредита (займа), дней;

i – ставка дисконта, %;

Pr - начисленные, но не уплаченные в срок проценты.

1. Расчет стоимости кредита

Исходные данные для расчета стоимости кредита (займа) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Исходные данные для расчета стоимости кредита (займа)

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения кредита (займа)	
основной долг	основной долг погашается единовременно 03.06.2022 г.
проценты	регулярное погашение – ежеквартально
Сумма основного долга кредита (займа)	3 250 000 000 руб.
Сумма процентов, отраженных на балансе	73 726 027,39 руб.
Процентная ставка по кредиту (займу)	9,0%
Дата погашения кредита (займа)	03.06.2022 г.
Срок от даты оценки до погашения основного долга	03.06.2022 – 01.10.2017 = 1 341 ДНЯ
Даты погашения основного долга	03.06.2022 г.
Даты уплаты процентов	в последний день квартала
Ставка дисконта (медиана выборки средневзвешенных кредитных ставок с соответствующим сроком погашения, представленной в табл. 49)	10,88%*

* - ставка дисконта при проведении настоящей оценки соответствует рыночной средневзвешенной процентной ставки по кредитам (займам). Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения (источник – «Бюллетень банковской статистики» № 12, 2016 г., №12, 2017 г. и 1-10, 2018 г.). При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период, соответствующий периоду, с момента некоторой стабилизации высоких процентных ставок, до текущего момента, в который наблюдается также стабилизация ставок.

Данный период соответствует периоду с марта 2016 г. по август 2018 г. (данные по средневзвешенным ставкам за сентябрь 2018 г. официально не опубликованы на период проведения оценки). Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам представлены в табл. 45.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика. 3. «Бюллетень банковской статистики» № 12, 2016 г., №12, 2017 г. и 1-10, 2018 г.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиками проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, со сроком погашения свыше 3 лет, опубликованные Банком России (источник: «Бюллетень банковской статистики» № 12, 2016 г. и №12, 2017 г., №1-10 2018 г. и http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период, соответствующий длительности периода с даты выдачи займа до даты оценки (период равен 2,5 годам), т.е. с марта 2016 г. по август 2018 г. (данные по средневзвешенным ставкам за сентябрь 2018 г. официально не опубликованы на период проведения оценки).

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком
	свыше 3 лет
мар.16	13,98
апр.16	13,77
май.16	14,33
июн.16	13,65
июл.16	12,59
авг.16	12,94
сен.16	12,73
окт.16	12,44
ноя.16	11,91
дек.16	12,11
январ.17	12,99
фев.17	11,60
мар.17	11,78
апр.17	11,94
май.17	10,65
июн.17	10,33
июл.17	9,86
авг.17	10,27
сен.17	10,06
окт.17	9,35
ноя.17	9,22
дек.17	9,25
январ.18	7,94
фев.18	9,88
мар.18	9,08
апр.18	8,33
май.18	8,11
июн.18	8,24
июл.18	8,33
авг.18	8,86
Среднее значение за период	10,88

Источник: 1. www.cbr.ru. - Бюллетень банковской статистики № 12, 2016 г. и №12, 2017 г., №1-10, 2018 г. и http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat. 2. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета стоимости кредита (займа) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета стоимости кредита (займа)

Номер периода	Конец периода оплаты части долга	Продолжительность периода, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма основного долга, подлежащая уплате, руб.	Конец периода погашения процентов	Продолжительность периода, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма процентов, подлежащая уплате, руб.	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость части основного долга, руб.	Скорректированная стоимость процентов за период, руб.
1	31.12.2018	91	91	0	31.12.2018	91	91	72 924 658	10,88	0	71 070 900
2	31.03.2019	90	181	0	31.03.2019	90	181	72 123 288	10,88	0	68 522 506
3	30.06.2019	91	272	0	30.06.2019	91	272	72 924 658	10,88	0	67 522 659
4	30.09.2019	92	364	0	30.09.2019	92	364	73 726 027	10,88	0	66 510 544
5	31.12.2019	92	456	0	31.12.2019	92	456	73 726 027	10,88	0	64 801 496

Номер периода	Конец периода оплаты части долга	Продолжительность периода, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма основного долга, подлежащая уплате, руб.	Конец периода погашения процентов	Продолжительность периода, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма процентов, подлежащая уплате, руб.	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость части основного долга, руб.	Скорректированная стоимость процентов за период, руб.
6	31.03.2020	91	547	0	31.03.2020	91	547	72 924 658	10,88	0	62 467 772
7	30.06.2020	91	638	0	30.06.2020	91	638	72 924 658	10,88	0	60 879 831
8	30.09.2020	92	730	0	30.09.2020	92	730	73 726 027	10,88	0	59 967 286
9	31.12.2020	92	822	0	31.12.2020	92	822	73 726 027	10,88	0	58 426 373
10	31.03.2021	90	912	0	31.03.2021	90	912	72 123 288	10,88	0	55 719 077
11	30.06.2021	91	1 003	0	30.06.2021	91	1 003	72 924 658	10,88	0	54 906 052
12	30.09.2021	92	1 095	0	30.09.2021	92	1 095	73 726 027	10,88	0	54 083 050
13	31.12.2021	92	1 187	0	31.12.2021	92	1 187	73 726 027	10,88	0	52 693 338
14	31.03.2022	90	1 277	0	31.03.2022	90	1 277	72 123 288	10,88	0	50 251 693
15	03.06.2022	64	1 341	3 250 000 000	03.06.2022	64	1 341	51 287 671	10,88	2 223 790 495	35 093 242
<i>Итого скорректированная стоимость основного долга, руб.</i>										<i>2 223 790 495,00</i>	
<i>Итого скорректированная стоимость процентов, руб.</i>										<i>882 915 819,00</i>	
<i>Величина начисленных, но не уплаченных в срок процентов, руб.</i>										<i>73 726 027,39</i>	
Итоговая скорректированная стоимость кредита (займа), руб.										3 180 432 341,39	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных заемных средств, с учетом округлений до тысяч рублей:

3 180 432 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 3 180 432 тыс. руб.

Прочие долгосрочные обязательства.

В данной строке пассива указывается сумма прочих долгосрочных обязательств организации на конец отчетного периода, не вошедших в предыдущие строки раздела 4 бухгалтерского баланса.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 74 915 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 8,35% от величины источников формирования активов Общества.

Представленные Заказчиком оценки данные по структуре прочих долгосрочных обязательств представлены в табл. 47, а также в соответствующем Приложении (Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г.).

Таблица 47.

Данные о прочих долгосрочных обязательствах, предоставленные Заказчиком

Наименование контрагента	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадёжная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,3	депозит	текущая	высокая	31.12.2019
АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,0	депозит	текущая	высокая	31.12.2018
Итого:	74 914 568,31				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Исходя из имеющейся у Оценщика информации, определение скорректированной стоимости задолженности проводилось с использованием зависимости вида:

$$C_{кз} = N_{кз} * K(i; t; p),$$

где

$N_{кз}$ – балансовая стоимость кредиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При проведении настоящей оценки коэффициент дисконтирования для указанной задолженности рассчитывался как для задолженности, погашаемой в конце периода:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{(t/365)}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Результаты расчета сроков до погашения задолженности представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета срока до погашения

Наименование контрагента	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения задолженности	Дата оценки	Срок до погашения, дней
АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,3	31.12.2019	01.10.2018	456
АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,0	31.12.2018	01.10.2018	91

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования Оценщиками проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Центральным Банком России (источник: Бюллетень банковской статистики №1-12 2017 г., №1-10 2018 г. и http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных ЦБ РФ, за последний годовой период с сентября 2017 г. по август 2018 г. (данные за сентябрь 2018 г. официально не опубликованы на период проведения оценки). Период, соответствующий 1 году, выбран исходя из типа актива (зadolженности погашаемой в течение 12 месяцев – 1 года) и для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 40.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта Оценщик использовал медиану значений средневзвешенных процентных ставок по депозитам сроком соответствующим периоду погашения задолженности, величина ставки дисконта определялась для каждой задолженности индивидуально. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 49.

Результаты расчета задолженности (прочих долгосрочных обязательств) методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета задолженности методом дисконтирования будущих доходов

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,3	456	6,47	0,92470	67 080 509
АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,0	91	6,53	0,98440	2 334 575
Итого:					69 415 084

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Итоговое значение скорректированной стоимости задолженности (прочих долгосрочных обязательств) составит округленно до тысяч рублей:

69 415 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 69 415 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства.

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

В соответствии с 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.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Заемные средства (краткосрочные).

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 73 726 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 8,21% от величины источников формирования активов Общества.

Данный вид пассива представляет собой проценты, начисленные по кредитному договору №2643/15 от 03.06.2015 г., и отраженные на балансе. При проведении настоящей оценки, данные проценты учтены при расчете стоимости долгосрочных заемных средств.

Соответственно скорректированное значение краткосрочных заемных средств составит:

$$73\,726 - 73\,726 = 0 \text{ тыс. руб.}$$

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 43 166 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 4,81% от величины источников формирования активов Общества.

Представленные Заказчиком оценки данные по структуре кредиторской задолженности представлены в табл. 50, а также в соответствующем Приложении (Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г.).

Таблица 50.

Данные о кредиторской задолженности, предоставленные Заказчиком

Наименование контрагента	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
Задолженность по зарплате	401 340,0	задолженность	текущая	высокая	15.10.2018
Налог на имущество	10 683 354,7	начислен налог	текущая	высокая	30.10.2018
НДС	26 090 627,2	начислен налог	текущая	высокая	25.12.2018
Страховые взносы	173 215,0	начислен налог	текущая	высокая	15.10.2018
АО "Мерседес Бенц РУС"	370 589,8	аванс	текущая	высокая	31.12.2019
АО "Мерседес Бенц РУС"	1 002 000,0	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
Налог на прибыль	3 798 375,4	начислен налог	текущая	высокая	28.10.2018
ООО МБ Плаза-сервис	401 829,2	задолженность	текущая	высокая	10.10.2018
Прочие	245 098,9	задолженность	текущая	высокая	31.12.2018
Итого:	43 166 430,27				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Исходя из имеющейся у Оценщика информации, определение скорректированной стоимости кредиторской задолженности проводилось с использованием зависимости вида:

$$C_{кз} = N_{кз} * K(i; t; p),$$

где

$N_{кз}$ – балансовая стоимость кредиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При проведении настоящей оценки расчет коэффициента дисконтирования для кредиторской задолженности рассчитывался как для задолженности, погашаемой в конце периода:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1 + i)^{(t/365)}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Результаты расчета сроков до погашения кредиторской задолженности представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета срока до погашения

Наименование контрагента	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения задолженности	Дата оценки	Срок до погашения, дней
Задолженность по зарплате	401 340,0	15.10.2018	01.10.2018	14
Налог на имущество	10 683 354,7	30.10.2018	01.10.2018	29
НДС	26 090 627,2	25.12.2018	01.10.2018	85
Страховые взносы	173 215,0	15.10.2018	01.10.2018	14
АО "Мерседес Бенц РУС"	370 589,8	31.12.2019	01.10.2018	456
АО "Мерседес Бенц РУС"	1 002 000,0	31.12.2018	01.10.2018	91
Налог на прибыль	3 798 375,4	28.10.2018	01.10.2018	27
ООО МБ Плаза-сервис	401 829,2	10.10.2018	01.10.2018	9
Прочие	245 098,9	31.12.2018	01.10.2018	91

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования Оценщиками проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Центральным Банком России (источник: Бюллетень банковской статистики №1-12 2017 г., №1-10 2018 г. и http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных ЦБ РФ, за последний годовой период с сентября 2017 г. по август 2018 г. (данные за сентябрь 2018 г. официально не опубликованы на период проведения оценки). Период, соответствующий 1 году, выбран исходя из типа актива (задолженности погашаемой в течение 12 месяцев – 1 года) и для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 40.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта Оценщик использовал медиану значений средневзвешенных процентных ставок по депозитам сроком соответствующим периоду погашения задолженности, величина ставки дисконта определялась для каждой кредиторской задолженности индивидуально. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 52.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
Задолженность по зарплате	401 340,0	14	5,96	0,99780	400 457
Налог на имущество	10 683 354,7	29	5,96	0,99540	10 634 211
НДС	26 090 627,2	85	6,48	0,98550	25 712 313
Страховые взносы	173 215,0	14	5,96	0,99780	172 834
АО "Мерседес Бенц РУС"	370 589,8	456	6,47	0,92470	342 684
АО "Мерседес Бенц РУС"	1 002 000,0	91	6,53	0,98440	986 369
Налог на прибыль	3 798 375,4	27	5,96	0,99570	3 782 042
ООО МБ Плаза-сервис	401 829,2	9	5,96	0,99860	401 267
Прочие	245 098,9	91	6,53	0,98440	241 275

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
Итого:					42 673 452

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Итоговое значение скорректированной стоимости кредиторской задолженности составит округленно до тысяч рублей:

42 673 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 42 673 тыс. руб.

Доходы будущих периодов.

Это доходы, полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют доходы будущих периодов.

Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства в балансе – это конкретный вид обязательств, которые не имеют своего срока погашения. Это значит, что Вы можете уплатить не определенную сумму за 12 месяцев после поставленной даты. Но важно помнить, что данного типа обязательств нельзя избежать в двух случаях. Первый – когда это востребовано законом или обычаем делового оборота. Второй – это когда существует другая сторона, перед которой и появилось это обязательство.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 596 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 0,07% от величины источников формирования активов Общества. Ввиду малого удельного веса данного вида пассива в совокупных источниках формирования активов Общества, его корректировка не проводилась, пассив принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 596 тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства.

В данной строке пассива указывается сумма прочих краткосрочных обязательств организации на конец отчетного периода, не вошедших в предыдущие строки раздела 5 бухгалтерского баланса.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют прочие краткосрочные обязательства.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета стоимости обязательств

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства	3 250 000	3 180 432
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	74 915	69 415
Краткосрочные заемные средства	73 726	0
Кредиторская задолженность	43 166	42 673
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	596	596
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	3 442 403	3 293 116

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов, тыс. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы	897 564	4 503 647
Всего обязательства	3 442 403	3 293 116
Скорректированная стоимость чистых активов		1 210 531
Стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		1 210 531

Источник: Расчет Оценщика.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{\text{общ}}} * (1 - K_k) * (1 - K_l),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала (100% пакета акций) АО «АСКК» на контрольном и ликвидном уровне, руб.;

$N_{\text{общ}}$ - общее количество акций эмитента, шт. (1 026 акций);

K_k - скидка за неконтрольный характер пакета;

K_l - скидка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

- Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли
 - определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
 - порядок голосования и принятия решений в данной организации;
 - эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);
- Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями (долями).

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Общие диапазоны скидок		
Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0...50	0...50
Отечественные	0...40	0...70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Скидка (поправка) на контроль.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки рыночной стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

Определение скидки за неконтрольный характер пакета.

Исходя из того, что оценивается одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», скидка на контроль при проведении настоящей оценки составляет 0 (ноль) %.

Определение скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость акций (долей) для отражения недостаточной ликвидности.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte & Touche», «Securities and Exchange Commission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободно обращающимися акциями той же компании, за исключением права выставлять их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за

последующий период;

- сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

Под неликвидностью предприятия понимается неспособность владельца контрольного пакета акций быстро конвертировать его в денежные средства с обоснованно низкими и предсказуемыми затратами. Недостаточная ликвидность доли собственности означает неспособность владельца неконтрольного пакета акций быстро конвертировать его в денежные средства с обоснованно низкими и предсказуемыми затратами.

При определении скидки на недостаточную ликвидность Оценщик принял во внимание следующие факторы:

- заинтересованный покупатель имеет полную информацию для анализа деятельности эмитента;
- деятельность эмитента прибыльна;
- в рамках корректировки основных активов (объектов недвижимости), учтена их ликвидность.

Учитывая вышесказанное, Оценщик решил не применять скидку на недостаточную ликвидность объекта оценки.

Скидка на недостаточную ликвидность принималась равной 0 (нулю).

Соответственно стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», с учетом скидок на контроль и ликвидность, составит:

$$C_A = \frac{1\,210\,531\,000}{1\,026} * (1-0) * (1-0) = 1\,179\,855 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н, рассчитанная с использованием затратного подхода, составляет с учетом принятых допущений:

1 179 855 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

1. Формирование перечня организаций-аналогов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов. Организацией-аналогом признается:

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Анализ положения Общества в отрасли представлен в подразделе 4.4.

С использованием данных о внебиржевых сделках с компаниями, схожими с оцениваемой, представленных в подразделе 4.7, был определен перечень организаций-аналогов.

Перечень организаций-аналогов, определялся с использованием следующего алгоритма:

1. использовалась выборка внебиржевых сделок с компаниями IT-сферы (отрасли) наиболее близкая по временному интервалу к дате оценки, а именно выборка за период с 2014 года по март 2018 года;

2. из выборки использовались внебиржевые сделки, выявленные в процессе анализа рынка, с компаниями, наиболее схожими по структуре бизнеса, для которых существует информация о количественных и качественных характеристиках (данных бухгалтерской отчетности).

Перечень организаций-аналогов, используемый в расчетах, представлен в табл. 56.

Таблица 56.

Перечень организаций-аналогов

Наименование эмитента	Продавец (конечный бенефициар)	Покупатель (собственник покупателя)	Формат сделки	Размер пакета акций/долей, %	Стоимость сделки, \$ млн.	Дата	Курс \$ и иных валют, руб.
ОАО «Сити»	Олег Дерипаска и Олег Гранкин	Группа Solvers (Олег Малис)	Внутренняя	100,00	230,0	фев.14	36,0501
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	Департамент Москвы по конкурентной политике	ЗАО «ЛСР Недвижимость – М»	Внутренняя	100,00	784,4	апр.14	35,6983
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	Дмитрий Якубовский	Группа ВТБ	Внутренняя	72,11	290,1	апр.15	51,7029
ОАО «Фабрика «Снежка»	НПФ «Наследие»	Группа «Газфонд»	Внутренняя	100,00	65,8	май.16	72,8827
ОАО «Перовское»	ПАО Банк ВТБ и другие акционеры	ИК «Платформа»	Внутренняя	100,00	47,7	окт.16	62,9037

Источник. 1. <http://www.akm.ru/rus/ma/bs/index.htm>. 2. Анализ Оценщика

Сделок в 2017 году и за текущий период 2018 года в указанном источнике, с акциями и долями компаний, занимающихся управлением недвижимым имуществом, не выявлено.

Для целей настоящей оценки данные организации рассматриваются как организации-аналоги по следующим причинам:

- на основе данных открытых источников установлено, что организации-аналоги осуществляют деятельность в той же отрасли, что и Общество;
- в Федеральных стандартах оценки не указаны количественные значения, устанавливающие допустимую степень отличия организаций-аналогов от оцениваемого Общества, соответственно исключение организаций-аналогов из первоначального списка не производилось (учет степени соответствия количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки производился путем введения соответствующих весовых коэффициентов в процессе дальнейших расчетов).

2. Выбор мультипликаторов, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

Ценовой мультипликатор – это коэффициент, показывающий соотношение между ценой компании или акции (долей), и её финансовыми и экономическими показателями. В качестве таких показателей можно использовать выручку от реализации, чистую прибыль, дивидендные выплаты, балансовая стоимость активов, чистая стоимость активов и др. Зависимость для расчета мультипликаторов имеет следующий вид:

$$M = \frac{Ц}{ФБ},$$

где:

M – оценочный мультипликатор;

$Ц$ – цена продажи предприятия-аналога;

$ФБ$ – финансовая база.

В оценочной деятельности используется два типа мультипликаторов – *интервальные* и *моментные*. *Интервальными* называются мультипликаторы, в которых в качестве финансовой базы используются показатели, величина которых формируется в течение установленного бухгалтерской отчетностью периода времени. К таким мультипликаторам относятся: цена/прибыль, цена/денежный поток, цена/дивидендные выплаты, цена/выручка от реализации и т.п.

Моментными называются мультипликаторы, для расчёта которых используется информация о состоянии финансовой базы на конкретную дату. Например, цена/активы (балансовая стоимость активов), цена/собственный капитал и т.д.

И интервальные и моментные мультипликаторы могут рассчитываться для цены компании (P), рыночной капитализации (MC), стоимости бизнеса (EV).

При проведении настоящей оценки, целесообразно рассчитать следующие ценовые мультипликаторы с использованием ценового измерителя компании EV (стоимость бизнеса), характерного для компаний, финансируемых с использованием заемных средств:

- стоимость компании (EV)/инвестированный капитал;
- стоимость компании (EV)/валовая выручка.

Выбор указанных мультипликаторов обусловлен тем, что указанная совокупность мультипликаторов охватывает основные финансовые показатели деятельности предприятий при наличии в структуре источников формирования активов заемных средств, а именно:

- использование такого показателя как «Инвестированный капитал» обусловлено тем, что данный показатель характеризует способность Общества эффективно использовать, имеющиеся источники формирования активов, с целью создания потоков доходов от их использования за вычетом затрат и налогов;

- использование такого показателя как «Валовая выручка» обусловлено тем, что данный показатель отражает объемы доходов Общества от ведения основной деятельности, которые Общество способно генерировать в процессе своей деятельности с использованием имеющихся активов.

3. Расчет базы для определения мультипликаторов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок.

Данные о внебиржевых внутренних сделках с акциями (долями) организаций-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные о внебиржевых сделках с акциями (долями) организаций-аналогов

Наименование организации-аналога	Продавец (конечный бенефициар)	Покупатель (собственник покупателя)	Формат сделки	Размер пакета акций/долей, %	Стоимость сделки, \$ млн.	Дата	Курс \$ и иных валют, руб.
ОАО «Сити»	Олег Дерипаска и Олег Гранкин	Группа Solvers (Олег Малис)	Внутренняя	100,00	230,0	фев.14	36,0501
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	Департамент Москвы по конкурентной политике	ЗАО «ЛСР Недвижимость – М»	Внутренняя	100,00	784,4	апр.14	35,6983
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	Дмитрий Якубовский	Группа ВТБ	Внутренняя	72,11	290,1	апр.15	51,7029
ОАО «Фабрика «Снежжа»	НПФ «Наследие»	Группа «Газфонд»	Внутренняя	100,00	65,8	май.16	72,8827
ОАО «Перовское»	ПАО Банк ВТБ и другие акционеры	ИК «Платформа»	Внутренняя	100,00	47,7	окт.16	62,9037

Источник. 1. <http://www.akm.ru/rus/ma/bs/index.htm>

Т.к. внебиржевые сделки по купле-продаже акций (долей) организаций-аналогов осуществляются не только для 100% пакетов акций (т.е. компаний целиком), но и пакетов акций (долей) компаний, менее 75%, то для определения стоимости 100% пакетов акций компаний (компаний целиком) необходимо вводить (учитывать) поправку (премию) на контроль.

Таким образом, при проведении настоящей оценки к стоимости внебиржевых сделок по купле-продаже акций (долей), менее 75% вводилась поправка (премия) на степень контроля.

При проведении настоящей оценки поправка (премия) на степень контроля определялась статистическим методом на основе статьи «Комплексный подход к расчету поправок на контроль и уровень ликвидности при оценке пакетов акций» в научно-аналитическом журнале «Проблемы современной экономики, N 3 (27), 2008».

В указанном источнике опубликованы результаты исследования величины премии за контроль по данным отечественного рынка, представленные в табл. 58.

Таблица 58.

Величины премии за контроль по данным отечественного рынка

Сделки (размер пакета)	Среднее значение премии за контроль, %	Медианное значение премии за контроль, %
Все сделки	29,0	14,84

Источник: 1. Статья «Комплексный подход к расчету поправок на контроль и уровень ликвидности при оценке пакетов акций» в научно-аналитическом журнале «Проблемы современной экономики, N 3 (27), 2008».

При проведении настоящей оценки, в качестве поправки (премии) на степень контроля, использовалось среднее значение премии за контроль, представленное в табл. 58, которое составляет 29,0%.

Расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) проводился на основе зависимости вида:

$$C_{100} = \frac{C_{сделки}}{N_{П/Д}/100} * (1 + П_K / 100),$$

где:

$C_{сделки}$ - стоимость сделки, руб.;

$N_{П/Д}$ - размер пакета акций/доли, %;

$П_K$ - премия за контроль, %.

Результаты расчета стоимости 100% пакетов акций (долей) организаций-аналогов (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета стоимости 100% пакетов акций (долей) организаций-аналогов (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала)

Наименование организации-аналога	Стоимость сделки, млн. долл. США	Курс долл. США, руб.	Стоимость сделки, руб.	Размер пакета акций/долей, %	Поправка (премия) на степень контроля, %	Стоимость 100% пакета акций (долей), руб.
ОАО «Сити»	230,0	36,0501	8 291 523 000	100,00	0	8 291 523 000
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	784,4	35,6983	28 001 747 000	100,00	0	28 001 747 000
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	290,1	51,7029	14 999 011 000	72,11	29	26 832 234 000
ОАО «Фабрика «Снежжа»	65,8	72,8827	4 795 682 000	100,00	0	4 795 682 000
ОАО «Перовское»	47,7	62,9037	3 000 506 000	100,00	0	3 000 506 000

Источник: 1. Анализ и расчет Оценка.

Примечание: Временная корректировка по сделкам организаций - аналогов не применялась, поскольку сделки валютные и учитывали изменение курсовой стоимости национальной валюты за весь период наблюдения.

4. Расчет значений мультипликаторов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, необходимо провести обоснованное согласование полученных результатов расчета.

Значения основных показателей финансовой деятельности компаний-аналогов, выбранных в качестве финансовой базы и данные бухгалтерской отчетности на последнюю годовую дату перед совершением сделки, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Значения основных показателей финансовой деятельности организаций-аналогов, выбранных в качестве финансовой базы и данные бухгалтерской отчетности на последнюю годовую дату перед совершением сделки

Наименование организации-аналога	Дата публикации показателей финансовой деятельности	Балансовая стоимость активов, руб.	Собствен. капитал, руб.	Заемные средства, руб.	Денежные средства и КФВ, руб.	Инвестир. капитал, руб.	Валовая выручка, руб.
ОАО «Сити»	31.12.2013	4 355 489 000	1 666 160 000	130 509 000	1 109 554 000	1 796 669 000	260 666 000
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	31.12.2013	348 378 000	244 451 000	0	2 587 000	244 451 000	53 077 000
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	31.12.2014	158 025 257 000	157 874 421 000	0	1 472 893 000	157 874 421 000	1 279 000
ОАО «Фабрика «Снежка»	31.12.2015	1 600 703 000	-490 018 000	1 582 872 000	88 547 000	1 092 854 000	824 233 000
ОАО «Перовское»	31.12.2015	123 953 000	22 036 000	6 000	15 261 000	22 042 000	306 486 000

Источник. 1. База данных - <http://www.k-agent.ru/>. 2. Анализ и расчет Оценщика.

Результаты расчета ценовых мультипликаторов представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Расчет значений ценовых мультипликаторов организаций-аналогов

Наименование организации-аналога	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Инвестированный капитал"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Валовая выручка"
ОАО «Сити»	4,07	28,05
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	114,54	527,52
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	0,16	19827,48
ОАО «Фабрика «Снежка»	5,76	7,63
ОАО «Перовское»	135,43	9,74

Источник. 1. Расчет Оценщика.

В результате проведенных расчетов ценовых мультипликаторов, можно констатировать, следующее:

- для организации-аналога ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ) значения всех мультипликаторов существенно превышают показатели мультипликаторов прочих организаций – аналогов;
- для организации-аналога ООО «Компания «Сити Лэнд Групп» значение мультипликатора "стоимость компании (EV)/Валовая выручка" существенно превышает показатели мультипликаторов прочих организаций – аналогов;
- для организации-аналога ОАО «Перовское» значение мультипликатора "стоимость компании (EV)/Инвестированный капитал" существенно превышает показатели мультипликаторов прочих организаций – аналогов.

Исходя из вышесказанного, при проведении настоящей оценки сделки с данными организациями-аналогами и соответственно, рассчитанные ценовые мультипликаторы, исключались из итоговой выборки и не использовались для дальнейших расчетов стоимости эмитента.

Используемые для дальнейших расчетов организации-аналоги представлены ниже:

ОАО «Сити» - организация-аналог 1;

ОАО «Фабрика «Снежка» - организация-аналог 2.

Итоговое значение мультипликаторов рассчитывается как средневзвешенное. Весовые коэффициенты рассчитываются с учетом различий финансовой базы организаций-аналогов и Общества. Формула для расчета удельного веса имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес;

Q - суммарное отклонение показателя финансовой базы по всем компаниям-аналогам;

q - отклонение финансовой базы по данной компании-аналогу;

n - количество компаний-аналогов.

При проведении настоящей оценки используется информация о состоянии финансовой базы эмитента на конкретную дату.

Данные о финансовых показателях Общества используемых при проведении расчетов представлены ниже:

- инвестированный капитал – 778 887 000 руб. (по состоянию на 30.09.2018 г.);
- валовая выручка по итогам последнего годового периода – 658 756 000 руб. (валовая выручка за период с 01.10.2017 г. по 30.09.2018 г.). Данная величина рассчитывалась как:

$$BB_{ППП} = (BB_{2017} - BB_{9\text{мес.}2017} + BB_{9\text{мес.}2018}) * 1000,$$

где:

$BB_{ППП}$ - валовая выручка последнего годового периода, руб.;

BB_{2017} - валовая выручка по итогам 2017 г., (618 543 тыс. руб.);

$BB_{9\text{мес.}2017}$ - валовая выручка по итогам 9 мес. 2017 г., (462 241 тыс. руб.);

$BB_{9\text{мес.}2018}$ - валовая выручка по итогам 9 мес. 2018 г., (502 454 тыс. руб.).

Расчет весовых коэффициентов для различных показателей финансовой базы представлен в табл. 62 и табл. 63.

Таблица 62.

**Результаты расчета весовых коэффициентов для мультипликаторов,
рассчитанных по показателю инвестированного капитала**

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Финансовая база оцениваемого Общества, руб.	778 887 000	778 887 000
Финансовая база организации-аналога, руб.	1 796 669 000	1 092 854 000
Отклонение финансовой базы по данной организации-аналогу, руб. (по модулю)	1 017 782 000	313 967 000
Суммарное отклонение показателя финансовой базы по всем организациям-аналогам, руб. (по модулю)	1 331 749 000	
Удельный вес, %	23,6	76,4

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 63.

**Результаты расчета весовых коэффициентов для мультипликаторов,
рассчитанных по показателю валовой выручки**

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Финансовая база оцениваемого Общества, руб.	658 756 000	658 756 000
Финансовая база организации-аналога, руб.	260 666 000	824 233 000
Отклонение финансовой базы по данной организации-аналогу, руб. (по модулю)	398 090 000	165 477 000
Суммарное отклонение показателя финансовой базы по всем организациям-аналогам, руб. (по модулю)	563 567 000	
Удельный вес, %	29,4	70,6

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета средневзвешенных значений мультипликаторов представлены в табл. 64 и табл. 65.

Таблица 64.

**Результаты расчета средневзвешенного значения мультипликатора
«Стоимость бизнеса (EV)/Инвестированный капитал»**

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Значение мультипликатора	4,07	5,76
Удельный вес, %	23,6	76,4

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Значение мультипликатора с учетом веса	0,960	4,402
Средневзвешенная величина мультипликатора	5,362	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 65.

**Результаты расчета средневзвешенного значения мультипликатора
«Стоимость бизнеса (EV)/Валовая выручка»**

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Значение мультипликатора	28,05	7,63
Удельный вес, %	29,4	70,6
Значение мультипликатора с учетом веса	8,236	5,390
Средневзвешенная величина мультипликатора	13,626	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

5. Расчет стоимости объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета.

Расчет стоимости эмитента (100% пакета акций) производился на основе зависимости вида:

$$C_{об}^i = \Phi B_i * M_i - D_{чд} + D_{на}$$

где:

$C_{об}^i$ - стоимость эмитента (100% пакета акций), рассчитанная с использованием i-ого мультипликатора;

ΦB_i - показатель финансовой базы, используемый для расчета i-ого мультипликатора;

M_i - i-ый мультипликатор;

$D_{чд}$ - величина чистого долга Общества;

$D_{на}$ - величина непрофильных активов Общества.

Результаты расчета стоимости эмитента (100% пакета акций) представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета стоимости эмитента (100% пакета акций) на основе использования мультипликаторов, рассчитанных на основе значений стоимостей организаций-аналогов

Наименование показателя	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Инвестированный капитал"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Валовая выручка"
Значение мультипликатора	5,362	13,626
Значение финансовой базы, руб.	778 887 000	658 756 000
Чистый долг, руб.	3 127 573 000	3 127 573 000
Непрофильные активы, руб.	0	0
Стоимость 100% пакета акций на контрольном и ликвидном уровне, рассчитанная с использованием соответствующего мультипликатора, руб. округленно	1 048 819 000	5 848 636 000

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Итоговое значение стоимости 100% пакета акций эмитента на контрольном и ликвидном уровне, рассчитывалось как средневзвешенное значение выборки стоимостей объекта оценки определенных с использованием мультипликаторов стоимостей компаний.

Формула для расчета удельных весов в рамках расчета средневзвешенного значения выборки стоимостей, имеет вид:

$$D_i = \frac{Q_i}{\sum_{i=1}^n Q_i},$$

где:

D_i - удельный вес стоимости эмитента, рассчитанной с использованием i -го мультипликатора;

$\sum_{i=1}^n Q_i$ - суммарное отклонение значений мультипликаторов, используемых в итоговых расчетах;

Q_i - отклонение i -го мультипликатора.

Отклонение i -го мультипликатора определяется следующим образом:

$$Q_i = \frac{M_i^{\max} - M_i^{\min}}{M_i^{\min}} * 100\%,$$

где:

M_i^{\min} - минимальное значение i -го мультипликатора;

M_i^{\max} - максимальное значение i -го мультипликатора.

Результаты расчета стоимости 100% пакета акций эмитента на контрольном и ликвидном уровне, как средневзвешенного значения выборки стоимостей объекта оценки определенных с использованием мультипликаторов стоимостей компании, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета итоговой стоимости 100% пакета акций АО «АСКК», как средневзвешенное значение выборки стоимостей объекта оценки определенных с использованием мультипликаторов стоимостей компании

Наименование мультипликатора	Стоимость 100% пакета акций, определенная с использованием мультипликаторов стоимости компании, руб.	Удельный вес, %
Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Инвестированный капитал"	1 048 819 000	86,6
Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Валовая выручка"	5 848 636 000	13,4
Итоговое средневзвешенное значение стоимости 100% пакета акций на контрольном и ликвидном уровне, руб. округленно	1 691 994 000	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{\text{общ}}} * (1 - K_{\kappa}) * (1 - K_{\lambda}),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала (100% пакета акций) АО «АСКК» на контрольном и ликвидном уровне, руб.;

$N_{\text{общ}}$ - общее количество акций эмитента, шт. (1 026 акций);

K_{κ} - скидка за неконтрольный характер пакета;

K_{λ} - скидка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями (долями).

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0...50	0...50
Отечественные	0...40	0...70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Скидка (поправка) на контроль.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки рыночной стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

Определение скидки за неконтрольный характер пакета.

Исходя из того, что оценивается одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе

100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», скидка на контроль при проведении настоящей оценки составляет 0%.

Определение скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость акций (долей) для отражения недостаточной ликвидности.

При проведении настоящей оценки, исходя из того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода в качестве компаний-аналогов использовались внебиржевые сделки по купле-продаже акций (долей) компаний, схожих по структуре бизнеса компаний, т.е. ликвидность акций (долей) данных компаний схожа с ликвидностью оцениваемого эмитента, скидка на недостаточную ликвидность принималась равной 0 (нулю).

Соответственно стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», с учетом скидок на контроль и ликвидность, составит:

$$C_A = \frac{1\ 691\ 994\ 000}{1\ 026} * (1-0) * (1-0) = 1\ 649\ 117 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, составляет с учетом принятых допущений:

1 649 117 руб.

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся. Обоснован отказ в подразделе 5.5.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в результате применения различных подходов к оценке стоимости объекта оценки, получены следующие значения, приведенные в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчетов стоимости, руб.

Наименование объекта	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
Стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс»	1 179 855	1 649 117	не использовался

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для согласования результатов стоимости, полученной различными подходами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратной симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	$(1 \cdot 7 \cdot 7 \cdot 7)^{1/4} = 4,3035$	$4,3035/6,5007 = \mathbf{0,6620}$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7 \cdot 1 \cdot 5 \cdot 5)^{1/4} = 1,3747$	$1,3748/6,5007 = \mathbf{0,2116}$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7 \cdot 1/5 \cdot 1 \cdot 1)^{1/4} = 0,4111$	$0,4112/6,5007 = \mathbf{0,0632}$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7 \cdot 1/5 \cdot 1 \cdot 1)^{1/4} = 0,4111$	$0,4112/6,5007 = \mathbf{0,0632}$
Сумма					6,5004	1

2. Сравнение результатов, полученных сравнительным и затратным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1/2	$(1 \cdot 1/2)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213 = 0,3333$
Затр.	2	1	$(2 \cdot 1)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213 = 0,6667$
Сумма			2,1213	1

2.2. Для критерия Б.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1/2	$(1 \cdot 1/2)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213 = 0,3333$
Затр.	2	1	$(2 \cdot 1)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213 = 0,6667$
Сумма			2,3094	1

2.3. Для критерия В.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1	$(1 \cdot 1)^{1/2} = 1,000$	$1,000/2,000 = 0,5000$
Затр.	1	1	$(1 \cdot 1)^{1/2} = 1,000$	$1,000/2,000 = 0,5000$
Сумма			2,0000	1

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1	$(1 \cdot 1)^{1/2} = 1,000$	$1,000/2,000 = 0,5000$
Затр.	1	1	$(1 \cdot 1)^{1/2} = 1,000$	$1,000/2,000 = 0,5000$
Сумма			2,0000	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

Подход	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,6620	0,2114	0,0633	0,0633	
Сравн.	0,3333	0,3333	0,5000	0,5000	$0,6620 \cdot 0,3333 + 0,2114 \cdot 0,3333 + 0,0633 \cdot 0,5000 + 0,0633 \cdot 0,5000 \approx \mathbf{0,4}$
Затр.	0,6667	0,6667	0,5000	0,5000	$0,6620 \cdot 0,6667 + 0,2114 \cdot 0,6667 + 0,0633 \cdot 0,5000 + 0,0633 \cdot 0,5000 \approx \mathbf{0,6}$
Сумма					1

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного (рыночного) подхода – 0,4;
- для результата, полученного с использованием затратного подхода – 0,6.

Соответственно итоговая справедливая стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», с учетом принятых допущений, составит:

$$C_A^{умог} = 1\,179\,855 * 0,6 + 1\,649\,117 * 0,4 = 1\,367\,560 \text{ руб.}$$

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 367 560 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что справедливая стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899 от 29 августа 2002 г.), расположенного по адресу: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д.39А, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 367 560

(Один миллион триста шестьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят)
рублей

Оценщик



И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.
5. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
6. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 год.
7. Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 год.

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" -, М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело, 2000.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ,
9-ЭТАЖНОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 16 481,6 КВ.М., ИНВ. №2157/33, АДРЕС
(МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА: Г. МОСКВА, ПРОСП. ЛЕНИНГРАДСКИЙ,
Д. 39А И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ, ПЛОЩАДЬ 4 142 КВ.М., АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА:
Г. МОСКВА, ПРОСП. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, ВЛАД. 39А**

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

5. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
6. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
7. Описание текущего использования объекта оценки.
8. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

Нежилое здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А.

Отдельных частей объекты оценки не имеет.

Кадастровый номер нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А - 77:09:0005008:3841.

Кадастровый номер земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А - 77:09:0005008:12.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве собственности АО «АСКК», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности.

Данные собственника объектов недвижимости указаны ранее в отчете:

Данные об остаточной балансовой стоимости объектов недвижимости представлены ниже:

- нежилое здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А – 704 868 344,21 руб.;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А – 35 732 826,90 руб.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А, не имеет зарегистрированных ограничений (обременений) права, что подтверждается соответствующей записью в свидетельстве о государственной регистрации права собственности.

Нежилое здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, имеет зарегистрированное ограничение (обременение) права в виде аренды, что подтверждается

соответствующей записью в свидетельстве о государственной регистрации права собственности **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объектов недвижимости учитывается право собственности на объекты недвижимости. Нежилое здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А имеет ограничение (обременение) права в виде аренды.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А, считается свободным от ограничений (обременений) прав.

1.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 1.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
1	77:09:0005008:3841	здание, назначение: нежилое
2	77:09:0005008:12	земельный участок, разрешенное использование: строительство и эксплуатация многофункционального здания

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком.

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	77:09:0005008:3841	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А
2	77:09:0005008:12	г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Согласно существующему территориальному делению города Москвы, объект недвижимости расположен в Северном административном округе. Ближайшая станция метро - «Аэропорт» на удалении около 540 м.

Местоположение здания представлено на фрагментах карты г. Москва (рис. 1, 2).

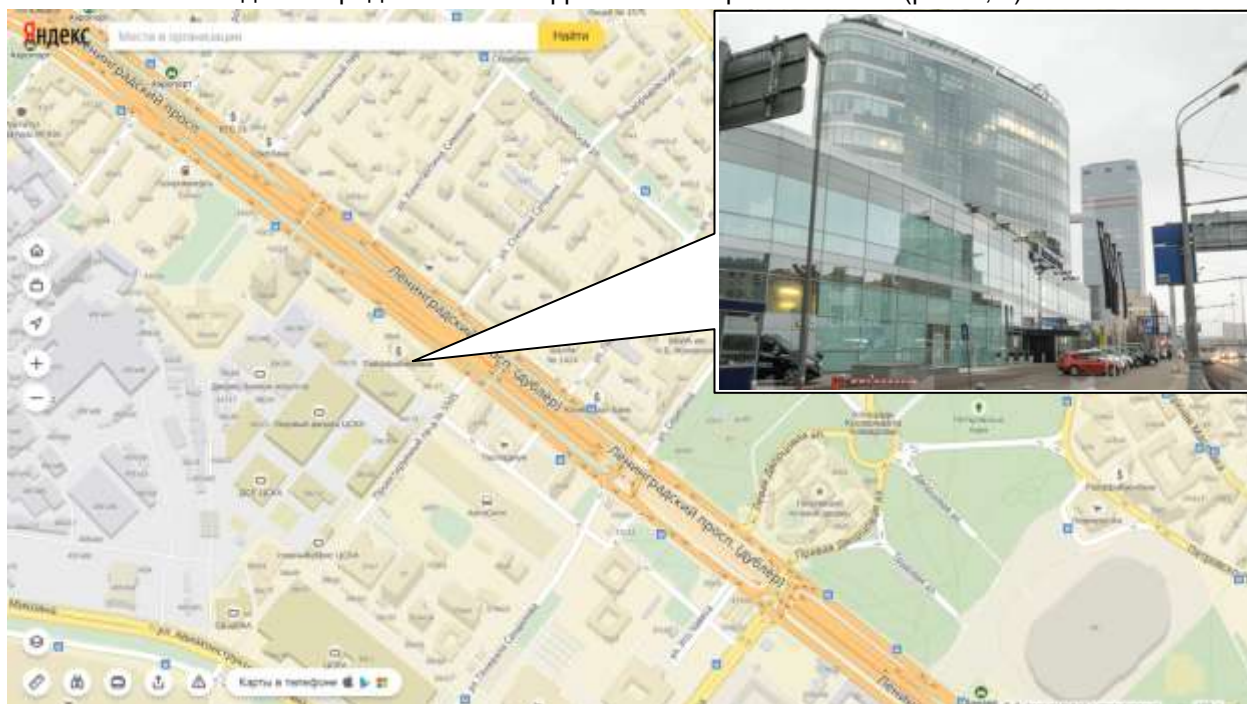


Рис. 1. Местоположение оцениваемого здания

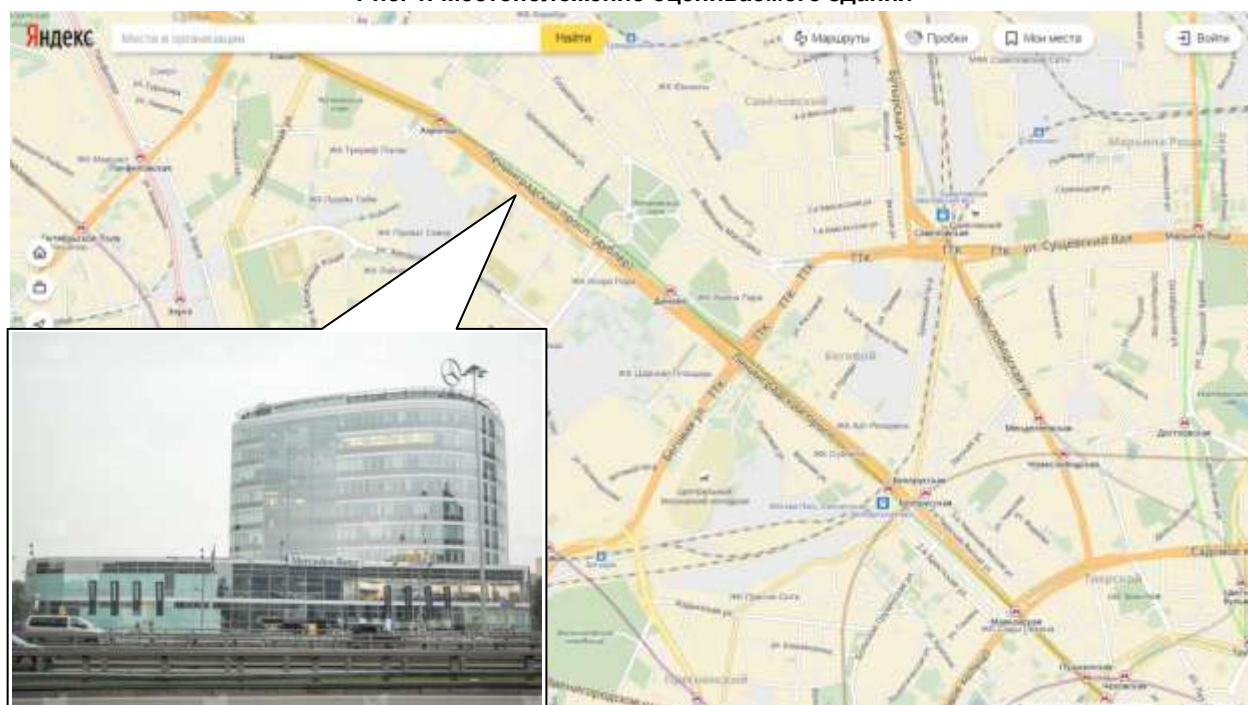


Рис. 2. Местоположение оцениваемого здания

Прочие характеристики местоположения объектов недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Характеристики местоположения оцениваемого объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
1	77:09:0005008:3841	T3 №1	12 377	60	T3 №2
2	77:09:0005008:12	T3 №1	12 377	60	T3 №2

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 4);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этажность отдельно стоящего здания);
- характеристики физического состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объекта недвижимости (состояние отделки).

Таблица 4.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

Наименование класса	Состав объектов
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Физические характеристики здания представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Физические характеристики нежилого здания

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь объекта, кв. м	16 481,6
Наличие коммуникаций	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, интернет, телефон, лифты
Этажность объекта	9 + 2 подземных этажа
Физическое состояние здания	хорошее состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. Результаты осмотра.

Прочие характеристики нежилого здания представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Описание характеристик нежилого здания

Наименование характеристики	Значение характеристики
Площадь застройки	2 336 кв. м
Строительный объем	78 112 куб. м
Группа капитальности	I
Год постройки	2004
Материал стен	монолит

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. Результаты осмотра.

Здание представляет собой современное здание бизнес-центра «Mercedes-Benz Plaza», состоящее из 2-этажной стилобатной части и 9-этажной офисной башни премиум-класса, является российской штаб-квартирой компании «Мерседес Бенц Рус». Бизнес-центр относится к классу «А».


При проведении настоящей оценки, для описания оцениваемого земельного участка, использовались следующие физические характеристики:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики оцениваемого земельного участка представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемого земельного участка

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
77:09:0005008:12	4 142,0	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	Ровный (без сильных перепадов высот)	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены на фото 1 – 4.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания и окружающей застройки



Фото 3. Внутренний вид здания



Фото 4. Внутренний вид здания

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости представлены ниже.

Все объекты недвижимости сданы в аренду одному арендатору – компании «Мерседес Бенц Рус» (представительству «Мерседес Бенц» в России).

Данные об условиях аренды объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об условиях аренды объектов недвижимости

№ п/п	Номер Договора	Общая арендуемая площадь, кв.м.	Этаж расположения помещения	Арендная ставка за помещение с НДС в мес.	Срок окончания Договора аренды
1	№04/12 от 01 октября 2015 г.	14 490,9	-1, -2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	723 280,17 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	31.12.2019
2	№01/05 от 01 января 2005 г.	173,4	1	11 083,8 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	31.12.2019
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	9,0	технический этаж	14 750 руб.	31.12.2018 (возможность автоматического пролонгирования).

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Данные об операционных расходах (без учета амортизации), связанных с объектами недвижимости, в период с действия Договоров аренды №01/05 от 01 января 2005 г. и №04/12 от 01 октября 2015 г., с 2015 г. по 4 мес. 2018 г., представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об уровне операционных расходов (без учета амортизации), связанных с объектами недвижимости, в период с действия Договоров аренды №01/05 от 01 января 2005 г. и №04/12 от 01 октября 2015 г., с 2015 г. по 4 мес. 2018 г.

Наименование показателя	Значение показателя по итогам 2015 г., руб.*	Значение показателя по итогам 2016 г., руб.*	Значение показателя по итогам 2017 г., руб.*	Значение показателя по итогам 4 мес. 2018 г., руб.*	Примечание
Условно-постоянные расходы:					
налог на имущество	26 443 552	38 820 511	33 044 327	33 667 740	компенсируется в части, приходящейся на МБЦ
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	2 804 936	2 239 859	2 091 485	1 570 480	компенсируется арендаторами
платежи за земельный участок	2 394 079	2 173 957	852 305	639 298	компенсируется арендаторами
Условно-переменные расходы:					
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.)	14 489 238	17 746 467	21 711 948	13 281 632	компенсируется арендаторами
работы и услуги по обслуживанию здания	48 933 024	51 804 703	46 387 206	37 183 396	компенсируется арендаторами
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	3 192 448	1 440 041	31 134 735	1 399 316	не компенсируется арендаторами
затраты на управление объектом	11 610 155	17 894 481	760 512	13 364 665	не компенсируется арендаторами
расходы на телефонию и интернет	587 882	395 619	18 434 479	321 679	не компенсируется арендаторами
прочие расходы	2 937 694	2 163 265	518 896	1 356 392	не компенсируется арендаторами

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

* - принято допущение, что указанные значения расходов включают в себя НДС.

Иные экономические характеристики представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Иные экономические характеристики объектов недвижимости

№ п/п	Номер Договора	Возможность досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке
1	№04/12 от 01 октября 2015	Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, либо его одностороннее расторжение, не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
2	№01/05 от 01 января 2005 г.	Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, либо его одностороннее расторжение, не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	Возможно в одностороннем порядке с уведомлением за 1 (один) мес.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	77:09:0005008:3841	отсутствует
2	77:09:0005008:12	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения

о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках оцениваемых объекта недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
1	77:09:0005008:3841	без существенных преимуществ	нет
2	77:09:0005008:12	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных Заказчиком.

1.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости используются следующим образом:

- нежилое здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А - бизнес-центр «Mercedes-Benz Plaza», является российской штаб-квартирой компании «Мерседес Бенц Рус».
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4 142 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, влад. 39А – эксплуатация здания.

1.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

Оцениваемые объекты недвижимости сданы в аренду на срок до 31.12.2019 г.

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам недвижимости, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

2.2. Анализ рынка недвижимости

2.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя

производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Основные тенденции социально-экономического развития РФ представлены в основной части отчета в разделе «Анализ рынка объекта оценки».

2. О социально-экономическом положении в г. Москве по итогам января – июня 2018 г. (данные за 3 квартал 2018 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные показатели социально-экономического положения г. Москва по итогам января – июня 2018 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.
Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, по итогам января – июня 2018 года

Наименование показателя	В фактических ценах	Январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	119,2 ¹⁾	97,9 ¹⁾	98,1 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	331539,4	84,3	65,8	104,1
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	722,1	87,3	169,1	60,8
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2234899,6	102,7	103,9	99,7
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	9,9	108,1	98,4	94,5
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, %	x	109,9 ²⁾	110,0 ³⁾	100,7 ⁴⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	103,3	103,2	105,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5018,5	110,1 ⁵⁾	110,1 ⁵⁾	116,4 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	25,5	86,7 ⁷⁾	86,7 ⁷⁾	67,3 ⁸⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

²⁾ Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

³⁾ Май 2018 г. в % к маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

⁴⁾ Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

⁵⁾ Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

⁶⁾ Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

⁷⁾ Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.

⁸⁾ Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.

Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 63,4 тыс. человек (на 3,0% меньше, чем в январе-июне 2017 г.), число умерших - 62,7 тыс. человек (на 4,4% больше).

За январь-июнь 2018 г. браков зарегистрировано 34038 или на 6,2% меньше, чем за январь-июнь 2017 г., разводов - 22270, на 1,5% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-июне 2018 г. в Москву прибыло 158,2 тыс. человек, выбыло - 113,1 тыс. человек, миграционный прирост составил 45,1 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 июля 2018 г. насчитывалось 1246 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 308 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (30,4% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,8%), операции с недвижимым имуществом (10,6%), транспортировка и хранение (9,6%), деятельность в области информации и связи (7,2%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (40,1%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,7%), строительства (11,1%), обрабатывающих производств (5,4%), операции с недвижимым имуществом (5,1%).

Из общего числа предприятий 90,1% - частные, 1,5% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, 5,3% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-май 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1267,8 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 976,6 млрд. рублей прибыли), что составило 129,8% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 127,3 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. убыток составил 23,3 млрд. рублей), в строительстве - 7,2 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 23,1 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 599,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 434,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 31,6%. Сумма их убытка на 1 июня 2018 г. составила 405,8 млрд. рублей, на 1 июня 2017 г. убыток составлял 335,4 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 54,7 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 94,9 млрд. рублей), в строительстве - 21,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 13,5 млрд. рублей), в торговле - 93,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 60,8 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2018 г. составила 17249,7 млрд. рублей, из которых 8,2% или 1422,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2017 г. кредиторская задолженность составляла 15341 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1150 млрд. рублей (7,5%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,1% (на 1 июня 2017 г. - 13,5%), в строительстве - 2,1% (на 1 июня 2017 г. - 1,8%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2017 г. - 6,2%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2018 г. сложилась в сумме 16004,2 млрд. рублей, из нее 5,5% или 873,7 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2017 г. дебиторская задолженность составляла 13076,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,4 млрд. рублей (6,0%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 1,9% (на 1 июня 2017 г. - 3,8%), в строительстве - 2,9% (на 1 июня 2017 г. - 2,6%), в торговле - 7,1% (на 1 июня 2017 г. - 8,4%), в деятельности профессиональной, научной и технической - 7,4% (на 1 июня 2017 г. - 2,4%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 15,3% (на 1 июня 2017 г. - 21,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2018 г. составила 22171,6 млрд. рублей, что на 18,4% больше задолженности на 1 июня 2017 года.

Промышленное производство (виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. составил 119,2%, в том числе по обрабатывающим производствам - 125,7%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,4%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,5%.

В январе-июне 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству электрического оборудования - в 2,2 раза, кокса и нефтепродуктов - в 1,7 раза, химических веществ и химических продуктов - на 23,2%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, и полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 19,8%, прочих транспортных средств и оборудования - на 18,0%, кожи и изделий из кожи - на 9,7%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 9,4%, по производству прочих готовых изделий и производству бумаги и бумажных изделий - на 9,3%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 8,3%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,1%, мебели - на 7,0%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 6,7%, напитков - на 6,6%, пищевых продуктов - на 3,1%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 2,4%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 37,1%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 22,5%), производство текстильных изделий (на 20,7%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 11,9%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,5%), производство одежды (на 2,6%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 1,0%), металлургическое производство (на 0,6%).

В январе-июне 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий, хлебобулочных изделий недлительного хранения, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, пива, сливочного масла, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, майонезов.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-июнь 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штермовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов.

Снижено производство плащей и курток из текстильных тканей, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Московские предприятия в январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. увеличили выпуск оборудования для кондиционирования воздуха, компьютеров, счетчиков производства или потребления электроэнергии, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий.

Было снижено производство лифтов, часов всех видов, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, бумажных канцелярских принадлежностей, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен.

Предприятиями г. Москвы в январе-июне 2018 г. выработано 25,8 млрд. кВт.ч электроэнергии (102,1% к январю-июню 2017 г.), 38,2 млн. Гкал пара и горячей воды (103,5%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2018 г. составил 331,5 млрд. рублей, или 84,3% к уровню января-июня 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 722,1 тыс. кв. метров, что на 12,7% меньше, чем в январе-июне 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2018 г. введены в эксплуатацию 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену, больничная организация на 300 коек, 5 дошкольных образовательных организаций на 1475 мест.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2018 г. перевезено 9,9 млн. тонн грузов, что на 8,1% больше, чем в январе-июне 2017 г.; грузооборот составил 3,1 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2017 г. увеличился на 9,5%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2018 г. перевезено 660,2 млн. человек, что составило 101,0% к январю-июню 2017 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2018 г. составил 2234,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем за январь-июнь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2017 г. - 90,0% и 10,0% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 4,2%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,9%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 54,3% общего объема, на непродовольственные товары - 45,7%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,9%, непродовольственных товаров - на 1,4%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 5,9% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 82,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2018 г. оказано на 819,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-июня 2017 г. на 5,0%. Услуг бытового характера оказано на 25,9 млрд. рублей, или 92,1% к уровню января-июня 2017 года.

Цены и тарифы

В январе-июне 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,6%.

Продукты питания с начала года (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) подорожали в среднем на 3,6%.

Существенный рост цен отмечался на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, в 2,0 - 2,4 раза выросли цены на морковь, свеклу и капусту белокочанную, в 1,7 раза стал дороже картофель, в 1,4 раза - репчатый лук. На четверть выросли цены на яблоки и лимоны, на 10,8 - 17,5% - на бананы, груши и виноград. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 26,5 и 47,4% соответственно, на апельсины - на 12,2%.

На 6,3% подорожал сахар-песок, на 4,0% - хлеб и булочные изделия из пшеничной муки, на 2,9% - хлеб из ржаной муки и смеси муки ржаной и пшеничной, сыры сычужные. На 2,0 - 2,5% стали дороже куры, рыбные консервы, сливочное масло, творог, торты, безалкогольные напитки, мороженое.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на многие наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,3% - на манную крупу и рис до 9,8% - на крупу гречневую. На 1,3%

снизились цены на яйца куриные, на 1,1% - на подсолнечное масло, на 0,5% - на мясные консервы. Алкогольные напитки подорожали в среднем на 1,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2018 г. составила 5018,5 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 10,1%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) вырос на 2,6%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 13,7%, дизельное топливо - на 10,8%, бензин автомобильный - на 9,7%.

Легковые автомобили подорожали на 3,3%, печатные издания - на 3,7%, медикаменты - на 4,0%, табачные изделия - на 4,2%.

В январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 1,5%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,8%, в метро - на 2,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на четверть.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 9,7%, экскурсионные услуги - на 6,9%, ветеринарные услуги - на 5,8% и услуги детских садов - на 3,9%. Вместе с тем на 2,4% снизилась годовая стоимость полиса добровольного страхования жилья и легкового автомобиля от стандартных рисков, на 0,4% - плата за пользование потребительским кредитом.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 4,8%, на вторичном рынке - на 2,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 106,3% против 104,8% в июне 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов - на 18,1%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 11,6%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,0%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 5,7%. Снижение цен наблюдалось в производстве электрического оборудования - на 2,4%, в производстве мебели - на 2,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - на 2,5%.

При общем снижении цен в производстве пищевых продуктов на 0,1%, наибольшее снижение наблюдалось в производстве приправ и пряностей - на 3,9%, в производстве молочной продукции - на 2,0%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 0,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 4,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 5,8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 4,4%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 1,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,4%.

Денежные доходы населения

В январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным увеличились на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 - на 0,2%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2018 г. составили 57,7 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 2,8%, с учетом ЕВ-2017 на 2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-июнь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-июнем 2017 года без учета ЕВ-2017 на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 на 0,9%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - мае 2018 г. составила 101801 рубль и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях,

осуществляющих производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 118076 рублей, оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 143472 рубля, рекламную деятельность - 175116 рублей, производство нефтепродуктов - 175228 рублей, финансовую и страховую деятельность - 177303 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 179676 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 588669 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 45315 рублей, по производству обуви - 47901 рубль, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 51815 рублей, по производству текстильных изделий - 55084 рубля, по производству одежды - 66588 рублей. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 50392 рубля, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 81474 рубля, в организациях строительства - 82719 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 86810 рублей.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - июне 2018 г. составила 7241 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7150 тыс. человек или 98,7% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2018 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец июня 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 33,5 тыс. человек, из них 25,5 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2017 г. уменьшилась на 8,2 тыс. человек, или на 19,6%, по сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 4,9 тыс. человек, или на 12,9%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 3,9 тыс. человек, или на 13,3%. По сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 4,6 тыс. человек, или на 15,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в июне 2018 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2018 г. составила 162,0 тыс. человек, из них 81,0 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 21 человек, что на 15,4% меньше, чем в июне 2017 года.

Правонарушения

Правоохранительными органами в январе-июне 2018 г. зарегистрировано 71,2 тыс. преступлений, что на 1,1% меньше, чем в январе-июне 2017 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 570 (в январе-июне 2017 г. - 582 преступления). Из общего числа зарегистрированных преступлений 22,2 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-июнем 2017 г. увеличилось на 8,3%. За январь-июнь 2018 г. зарегистрировано 15 похищений людей (в январе-июне 2017 г. - 18 похищений).

Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование уменьшилось на 24,1% (зарегистрировано 44 случая), убийств и покушений на убийство - на 24,3% (131 случай), умышленного причинения тяжкого вреда здоровью - на 12,6% (396 случаев).

Значительно увеличилось число фактов мошенничества (на 4,0%). Число случаев разбоя уменьшилось на 23%, грабежа - на 15,6%, число краж - на 4,7%. Число случаев хулиганства увеличилось на 2,7%. Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, уменьшилось на 0,6%. С незаконным оборотом оружия было связано 411 преступлений (столько же в январе-июне 2017 г.).

Раскрываемость преступлений в январе-июне 2018 г. составила 36,1% против 32,3% в январе-июне 2017 г., в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 46,1% против 39,9%. Выявлено 18,5 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 63,3% - не имели постоянного источника доходов, 20,9% -

ранее судимые, 16,0% - женщины.

Источник: 1. http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

По итогам января - июня 2018 года отмечается положительная тенденция социально-экономических показателей. Наблюдается рост промышленного производства, оборота розничной торговли, объема перевозок и реальных заработных плат. Отмечается снижение количества безработных.

3. Анализ тенденций рынка.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе обзоры рынка офисной недвижимости города Москвы, подготовленного Департаментом исследований и анализа рынка компании ILM - www.ilm.ru.

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Темпы нового строительства продолжают находиться под влиянием посткризисной ситуации. По итогам двух кварталов 2018 года в эксплуатацию было введено всего 56 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателями прошлого года. До конца года будет введено еще около 150-200 тыс. кв. м новых офисных площадей. Таким образом, объемы прироста в 2018 г. будут на 35-45% ниже предыдущего года. Это вновь может побить антирекордные значения по минимальному вводу нового предложения за последние десять лет.

По итогам первого полугодия 2018 г. суммарный объем чистого поглощения составляет 365 тыс. кв. м. Это на 18% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. В условиях низких темпов нового строительства дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком. Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании будут переезжать в помещения высокого класса и улучшать качество размещения.

Чистое поглощение превосходит объемы нового строительства более чем в 6,5 раз. В результате этого уровень вакантных офисных площадей продолжил снижаться. В течение первого полугодия показатель уменьшился на 1,6 п.п. в среднем по всем классам и по итогам июня составил 10,7%.

Снижение уровня свободных площадей происходит уже на протяжении двух лет подряд. Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля незанятых помещений в Москве сократилась в среднем по всем классам на 50%. Снижение темпов нового строительства на фоне растущего спроса стимулирует уменьшение доли вакантных площадей. Как следствие, это привело к постепенному росту ставок аренды. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам июня достиг 25 800 руб. за кв. м в год. В течение квартала арендные ставки здесь поднялись на 1,5%.

Собственники все меньше готовы обсуждать существенные скидки и идти на уступки арендаторам. В некоторых случаях, владельцы помещений поднимают заявленную стоимость аренды. Можно констатировать, что в наиболее востребованных локациях и субрынках падение ставок окончательно прекратилось.

Предложение

По итогам 1 полугодия 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 20,4 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,5 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 7,6 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 41%, или 8,3 млн. кв. м - к классу Б-.

Результат первого полугодия продемонстрировал, что темпы нового строительства продолжают находиться под влиянием посткризисной ситуации. По итогам двух кварталов в эксплуатацию было введено всего 56 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателями прошлого года.

Во 2 квартале был введен в эксплуатацию единственный офисный объект: строение 3 в составе гостинично-делового центра "Парк Легенд".

Согласно анонсированию собственников объектов, до конца года будет введено еще около 150-200 тыс. кв. м новых офисных площадей. Таким образом, объемы прироста в 2018 г. будут на 35-45% ниже предыдущего года. Это вновь может побить антирекордные значения по минимальному вводу нового предложения за последние десять лет.

Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 г., будет расположено за пределами ЦАО. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро. А с учетом дефицита крупных высококачественных площадей, арендаторы будут обращать большее внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов.

По-прежнему высока вероятность переноса ввода уже заявленных объектов в 2018-2019 гг. на более поздние сроки. Однако, ряд крупных девелоперов решаются воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и анонсируют о начале новых или возобновлении строительства текущих проектов. При этом стоит учитывать, что период реализации объекта составляет в среднем

около 2-3-х лет. Поэтому темпы ввода нового предложения в последующие два года останутся низкими.

Динамика общего объема и прироста новых качественных офисных площадей представлены ниже.



Спрос

Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти. По итогам первого полугодия 2018 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составляет 365 тыс. кв. м. Это на 18% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

Самое высокое значение показателя в первом полугодии зафиксировано в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 174 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил 60 тыс. кв. м против 114 тыс. кв. м в 1 квартале года. Несмотря на увеличение числа сделок, в объектах класса Б+ в течение 2 квартала произошло освобождение большого объема помещений. Это эффект отложенного высвобождения площадей, когда фактический переезд компании в новый офис осуществляется спустя несколько месяцев после заключения договора аренды.

В классе А чистое поглощение по итогам шести месяцев равно 107 тыс. кв. м. Во 2 квартале, за счет роста количества сделок, объем чистого поглощения в объектах данного класса увеличился на 64 тыс. кв. м, что на 45% больше, чем в первые три месяца года.

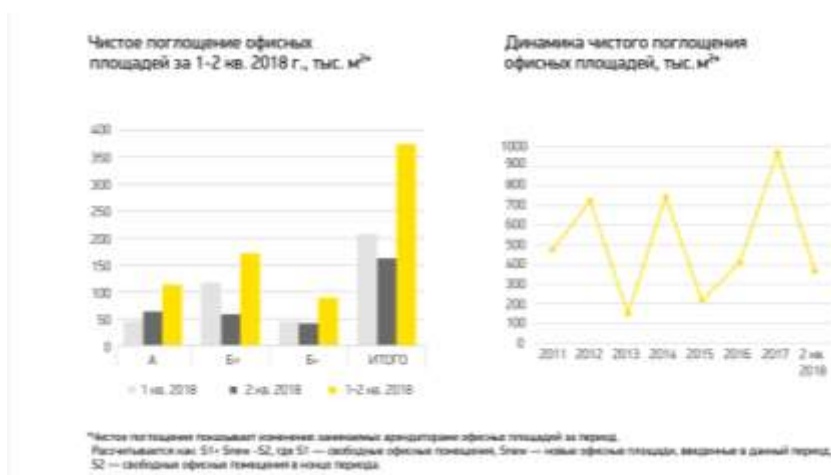
В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. Поглощение здесь формировалось равномерно в течение двух кварталов и по итогам первого полугодия значение показателя достигло 84 тыс. кв. м.

Таким образом, второй квартал сохранил высокие объемы чистого поглощения. Однако, по сравнению с предыдущим кварталом, темпы поглощения в последние три месяца снизились на 19% и составили 163 тыс. кв. м.

Что касается распределения спроса по профилю компаний, то внутренняя структура в течение первого полугодия сохраняется. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 18% от всех поступающих запросов, что на 4 п.п. больше, чем по итогам 2 квартала 2017 г. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать представители ИТ сектора. По итогам июня они поделили второе место в общем рейтинге с торговыми компаниями, количество запросов со стороны которых составило 14%.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком. Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании будут переезжать в помещения высокого класса и улучшать качество размещения. [С учетом дефицита крупных площадей, ожидается сохранение активности арендаторов в офисном сегменте.](#)

Динамика чистого поглощения офисных площадей представлена ниже.



Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2018 г. и ключевые сделки поглощения совершенные в 2 квартале 2018 г. представлены ниже.

Район	Класс А	Класс B+	Класс B-	ИТОГО
ЦАО	14,3	17,4	12	43,7
Измайлово	30,3	24	27	81,3
САО (дп.18)	4,7	3,6	3,1	11,4
САО (дп.19)	2,7	3,1	1,8	7,6
ВАО (дп.14)	6,8	11,8	20,4	49
ВАО (дп.15)	2,7	3,3	2,3	8,3
ВАО (дп.16)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.17)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.18)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.19)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.20)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.21)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.22)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.23)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.24)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.25)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.26)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.27)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.28)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.29)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.30)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.31)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.32)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.33)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.34)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.35)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.36)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.37)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.38)	6,6	11,8	20,4	48,8
ВАО (дп.39)	2,7	3,1	2,3	8,1
ВАО (дп.40)	6,6	11,8	20,4	48,8

Название	м ²	Тип сделки	Объект	Адрес
Аэропорт	18,407	аренда	Аэропорт	Аэропорт, 1
Транзитный терминал	12,700	аренда	ВВ-Аэро	3-й (Северный) пр. д. 2
Транзитный терминал	11,800	аренда	Транзитный	Транзитный пр. 10
Станция	11,000	аренда	Станция	Станционная ул. 10
Landis	7,000	аренда	Здание Г	Мадрида-Павлова пр. 1, стр. 1
Специализированная Ресурс	6,800	аренда	Специализированная Ресурс	Волоколамск ул. 27
Новый	6,200	аренда	Новый	Волоколамск ул. 27
ЗАО	2,371	аренда	Квартал Восток Москва	Квартал Восток Москва, 100
Восток Восток	2,300	аренда	Восток Восток	1-й Волоколамский пр. д. 19
Нова	2,200	аренда	Специализированная Ресурс	Специализированная Ресурс, 16
Исторический	2,100	аренда	Исторический	Исторический пр. 27
Специализированная Ресурс	2,000	аренда	Специализированная Ресурс	Специализированная Ресурс, 20
Новый Сити	1,800	аренда	Новый Сити	Серебряный пр. д. 201, стр. 2
IT-Квартал	1,700	аренда	IT-Квартал	Мит. Павлова пр. 10
Москва	1,500	аренда	Москва	Исторический пр. 2
Исторический	1,400	аренда	Исторический	1-й Волоколамский пр. д. 19
Исторический	1,300	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	1,200	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	1,100	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	1,000	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	900	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	800	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	700	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	600	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	500	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	400	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	300	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	200	аренда	Исторический	Исторический пр. 20
Исторический	100	аренда	Исторический	Исторический пр. 20

Вакантные площади

Чистое поглощение значительно превосходит объемы нового строительства: по итогам 2 квартала превышение составило более чем в 6,5 раз. В результате этого уровень вакантных офисных площадей продолжил снижаться. Доля незанятых помещений в течение последнего квартала уменьшилась на 0,7 п.п. в среднем по всем классам и по итогам июня составила 10,7%. По сравнению с началом года вакансия в целом по рынку снизилась на 1,6 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,2 млн. кв. м офисных площадей.

Если говорить о динамике уменьшения невостребованных офисов, то можно отметить, что снижение уровня свободных площадей происходит уже на протяжении двух лет подряд. Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г., доля незанятых помещений в Москве сократилась в среднем по всем классам на 50%.

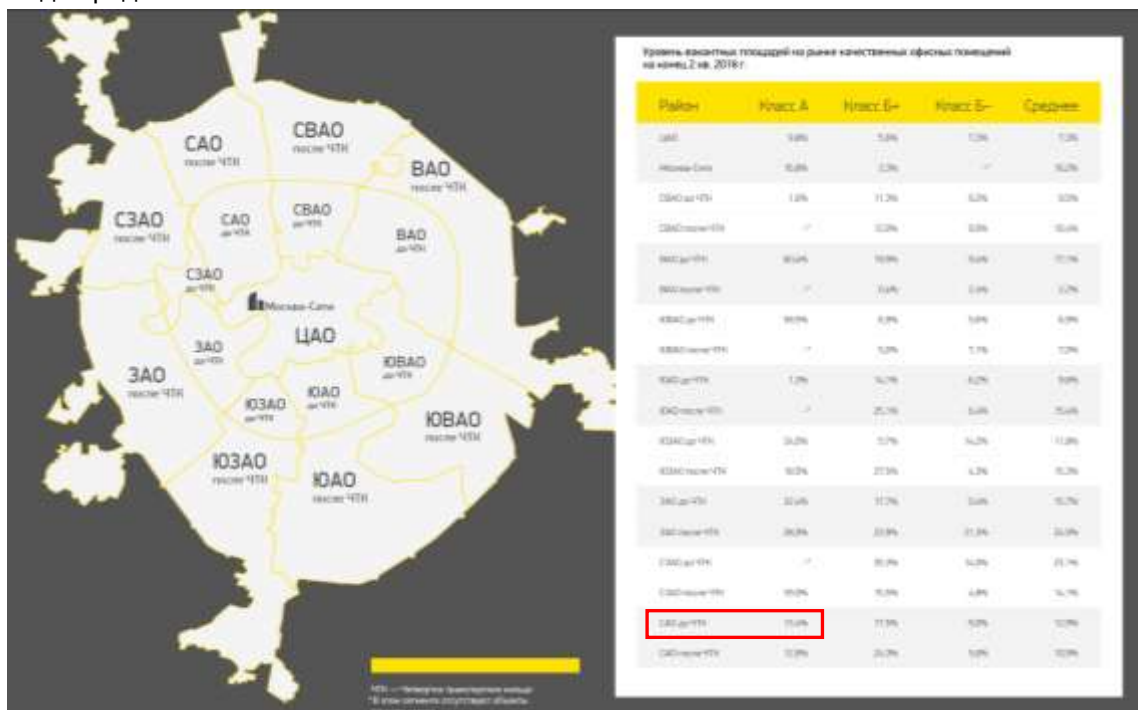
На фоне минимального ввода нового предложения наличие стабильного спроса на качественные офисные помещения привело к сокращению доли вакантных площадей по итогам первого полугодия во всех классах. **Наибольшее снижение показателя по итогам двух кварталов зафиксировано в объектах класса А.** Доля свободных помещений в течение шести месяцев здесь уменьшилась на 2,1 п.п. и составила 14,5%, достигнув уровня середины 2012 г. Сейчас каждый седьмой квадратный метр класса А остается вакантным. В классе B+ показатель также продолжил тенденцию стабильного снижения. Здесь доля вакантных площадей в течение двух кварталов сократилась на 1,9 п.п. до 12,6%.

В структуре предложения высококлассных помещений сохраняется дефицит площадей крупного объема. По итогам первого полугодия 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м

доступны лишь в 15 введенных офисных зданиях класса А/В+. Это приводит к появлению запросов со стороны крупных компаний на объекты build-to-suit, а также старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 1,1 п.п. и на конец марта составила 6,9%. Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2018 года представлен ниже.



Тем не менее, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Наибольшее изменение предложения свободных помещений в течение 2 квартала произошло в следующих локациях:

В районе "СЗАО до ЧТК" за счет крупной сделки в бизнес-центре "Zhukov 1", а также нескольких сделок в объектах класса Б-, доля вакантных площадей сократилась на 20,1 п.п. и составила 3% в среднем по всем классам.

На территории "ВАО до ЧТК" произошло сокращение объема предложения свободных офисов в объектах всех классов данного субрынка. Совокупный уровень свободных площадей здесь уменьшился на 6,5 п.п. и по итогам июня составил 11,8%.

Также в районе "ЮАО после ЧТК" за счет произошедших сделок в течение полугодия в объектах класса Б+ и Б- доля вакантных помещений снизилась на 5,8 п.п. и достигла 13,5%.

В "ЦАО" доля свободных помещений в течение двух кварталов сократилась на 0,9 п.п. и по итогам марта составила 6,9% в среднем по всем классам. Данный показатель входит в число наиболее низких уровней незанятых площадей в Москве. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено наибольшее количество вакантных офисов, а именно 450 тыс. кв. м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на конец июня составила около 155 тыс. кв. м. Динамика изменения показателя в течение полугодия здесь была неравномерной. После высвобождения небольшого объема помещений в 1 квартале и, как следствие, увеличения объема вакантных площадей, во 2 квартале за счет роста количества сделок, доля свободных помещений сократилась на 2,9 п.п. и составила 13,3%.

В САО (в районе в котором расположены оцениваемые объекты) уровень свободных площадей офисных помещений класса А находится в диапазоне:

- 13,4% (до ЧТК);
- 12,6% (после ЧТК).

Ставки аренды

Снижение темпов нового строительства на фоне растущего спроса стимулирует уменьшение доли вакантных площадей. Как следствие, это привело к постепенному росту ставок аренды.

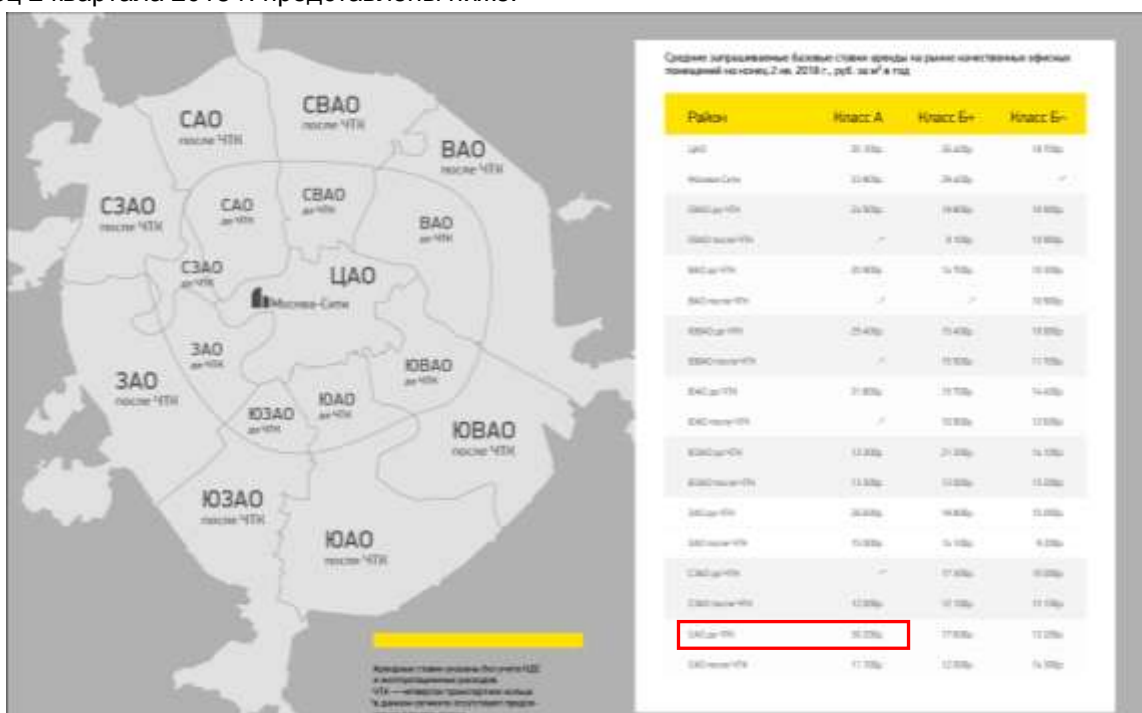
В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам июня достиг **25 800 руб. за кв. м в год**. В течение квартала арендные ставки здесь поднялись на 1,5%. По сравнению с концом прошлого года рост среднего уровня составил 3,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 2 квартала равны \$410 за кв. м в год.

Такую же динамику показали рублевые ставки аренды в классе Б+. После сохранения в течение нескольких кварталов средней арендной ставки на уровне 16 000 тыс. руб. за кв. м в год, за последние три месяца запрашиваемые базовые ставки здесь выросли на 4% и по итогам июня составили 16 600 руб. за кв. м в год.

В классе Б- ставки аренды, после роста в 1 квартале, во 2 квартале года снизились и вернулись на уровень начала года, достигнув значения 13 900 руб. за кв. м в год. Данная динамика в объектах такого класса объясняется, в первую очередь, изменениями в структуре предложения: во 2 квартале ликвидные помещения, расположенные в популярных центральных локациях, ушли с рынка, тем самым повлияв на снижение среднего уровня ставок аренды.

Собственники все меньше готовы обсуждать существенные скидки и идти на уступки арендаторам. В некоторых случаях, владельцы помещений поднимают заявленную стоимость аренды. Можно констатировать, что в наиболее популярных локациях и субрынках падение ставок окончательно прекратилось. В 2019-2020 гг. ставки аренды на офисы в востребованных районах могут вырасти на 15-20%.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2018 г. представлены ниже.



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды (без учета НДС и эксплуатационных расходов) на рынке качественных офисных помещений класса «А» в районе «САО до ЧТК» на конец 2 квартала 2018 г. находятся на уровне 30 200 руб.

Источник: 1. https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_po_itogam_1_kv_2018_goda_2.pdf

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

В целом, на рынке аренды качественных офисных помещений наблюдается постепенное восстановление ставок аренды.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам июня достиг 25 800 руб. за кв. м в год. В течение квартала арендные ставки здесь поднялись на 1,5%. По сравнению с концом прошлого года рост среднего уровня составил 3,5%.

Ставки аренды, на фоне растущего спроса, будут иметь тенденцию к постепенному росту.

В целом, на рынке продажи качественных офисных помещений цены стабильны. Наблюдаются некоторые колебания цен в зависимости от класса.

Цена предложений будут по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий и объемов нового строительства качественных офисных объектов.

2.2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты недвижимости непосредственно связаны с рынком недвижимости.

Ввиду того, что в настоящем отчете расчет рыночной стоимости объектов проводится для каждого объекта в отдельности (стоимость здания и земельного участка определяется по отдельности), то в настоящем разделе было проведено определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты, для здания и земельного участка по отдельности.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое нежилое здание.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;

- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов недвижимости
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовый объект

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

Применительно к оцениваемым объектам недвижимости, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты). Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое

Наименование показателя		Значение показателя
	адресный ориентир	САО – северный административный округ г. Москвы
Характеристики местоположения	типичная территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Москва
	типичная территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2
Физические характеристики	Тип объектов	встроенные помещения, отдельно стоящие здания
	Класса объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)
	Этажность	не локализовалась
	Общая площадь	не менее 4 000 кв.м.
	Физическое состояние здания	хорошее состояние
	Состояние отделки помещений	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- <http://zдание.info>;
- <http://www.4estate.ru>;
- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>.

На указанных выше ресурсах актуальны 4 оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе второй уровень рынка земли - рынок земельных участков с измененной категорией использования.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельный участок, как объект оценки, может быть разделен на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым земельным участком. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа для земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	под строительство и эксплуатацию многофункционального здания
Характеристики местоположения:	

Наименование показателя	Значение показателя
адресный ориентир	САО – северный административный округ г. Москвы
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Москва
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	ровный
форма объекта	правильная прямоугольная

Источник: 1. Анализ Оценка.

В результате проведенного Оценками анализа и поиска открытой информации о предложениях к продаже земельных участков, удовлетворяющих условиям, представленным в табл. 16, установлено, что, по состоянию на дату оценки, в САО г. Москвы отсутствуют предложения (в открытом доступе есть информация) к продаже земельных участков, предназначенных под строительство многофункционального здания, на праве собственности.

В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- <http://zдание.info>;
- <http://www.4estate.ru>;
- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>.

2.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	отдельно стоящее здание
Объект анализа 2	отдельно стоящее здание
Объект анализа 3	отдельно стоящее здание
Объект анализа 4	отдельно стоящее здание

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Москва, САО, Ленинградский просп., д. 72, корп. 2
Объект анализа 2	г. Москва, САО, Ленинградский просп., вл. 36, к. 8
Объект анализа 3	г. Москва, САО, Ленинградский просп., 39, стр. 79
Объект анализа 4	г. Москва, САО, Ленинградский просп., вл. 36, к. 4

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города
Объект 1	ТЗ № 1	12 506,5	67,9	ТЗ № 2
Объект 2	ТЗ № 1	12 506,5	67,9	ТЗ № 2
Объект 3	ТЗ № 1	12 506,5	67,9	ТЗ № 2
Объект 4	ТЗ № 1	12 506,5	67,9	ТЗ № 2

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания	Состояние отделки помещений
Объект анализа 1	высококласные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание	45 280,00	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 2	высококласные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание	35 057,00	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 3	высококласные офисы (офисы классов А, В)	встроенное помещение	7 740,00	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 4	высококласные офисы (офисы классов А, В)	встроенное помещение	8 679,00	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.*	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м*
Объект анализа 1	10 151 776 000	224 200
Объект анализа 2	8 764 250 000	250 000
Объект анализа 3	2 128 500 000	275 000
Объект анализа 4	3 072 366 000	354 000
	мин	224 200
	макс	354 000
	среднее	275 800
	медиана	262 500
	стандартное отклонение	56 107

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика. * цена указана с учетом НДС.

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 224 200 руб./кв. м до 354 000 руб./кв. м (с учетом округлений). Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

2.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений арендных ставок с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений арендных ставок.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде офисных помещений в БЦ класса «А», находящихся непосредственно в непосредственной близости с оцениваемым зданием, с отделкой, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

Необходимо отметить, что стоимости предложений к аренде указаны с учетом НДС, эксплуатационных расходов и не включают оплату коммунальных услуг (электроэнергии, водоснабжения и тепла).

Результаты анализа предложений арендных ставок приведены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа предложений арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)

Бизнес-центр «Скайлайт»

Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 8 этаж	1 133	40 120	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 9 этаж	1 133	40 120	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 6 этаж	1 133	37 760	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 25 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4 этаж	2 043	37 760	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 27 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4-8 этаж	3 176	38 590	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 28 200 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 3-4 этаж	3 318	37 120	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 461 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4-9 этаж	4 309	39 060	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 28 600 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 3-6 этаж	4 451	37 230	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 25 700 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 853 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4-10 этаж	5 443	39 530	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 3-9 этаж	6 717	38 230	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 27 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 396 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Бизнес-центр «Алкон»

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	143	40 000	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	238	38 000	Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	381	38 800	Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 8 этаж	465	40 000	Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3-8 этаж	703	39 300	Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	1 061	40 000	Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Бизнес-центр «Виктори Плаза»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 6 этаж	118	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 8 этаж	207	30 000	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 17 этаж	550	30 000	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 4 этаж	971	30 000	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 3-4 этаж	1 350	30 000	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 3-4 этаж	1 510	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Бизнес-центр «Аркус 3»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37а, к. 1 / 3 этаж	979	57 562	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 40 100 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 8 681 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Источник: 1. Анализ Оценка.

2.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи офисной недвижимости региона:

- стабилизация цен на рынке, с возможными некоторыми колебаниями - стагнация.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса уравновешен объемом предложений (фиксируется стабилизация цен);

Так же, в результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды офисной недвижимости региона:

- рост базовых арендных ставок.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке аренды:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объемом предложений (фиксируется рост арендных ставок);

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «выше средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k)$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для оцениваемого здания представлены в табл. 27 и в табл. 28.

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для оцениваемого здания, в части цен предложений купли-продажи

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое	нежилое	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Москва, ул. Ленинградский просп, д. 39 А	указан в табл. 18 настоящего Приложения	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящие здания и встроенные помещения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь объекта недвижимости, кв. м	16 481,6 кв.м.	от 7 740,0 кв.м. до 45 280,0 кв.м.	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- физическое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки помещений	среднее состояние	без отделки	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	в аренде	нет данных	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 27 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка к ценам предложений купли-продажи по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг;

- тип объекта (физическая характеристика);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- состояние отделки помещений (физическая характеристика);
- экономические характеристики.

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь;
- тип объекта;
- состояние отделки помещений.

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 3 оферты. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таблица 28.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)
для оцениваемого здания, в части цен предложений арендных ставок**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое	нежилое	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение: - адресный ориентир	г. Москва, ул. Ленинградский просп, д. 39 А	указан в табл. 25 настоящего Приложения	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики: - класс объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь объекта недвижимости, кв. м	16 481,6 кв.м.	от 118 кв.м. до 6 717 кв.м.	Отличия существенные.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется, т.к. анализ площадей объектов анализа и их арендных ставок, показал отсутствие влияния площади на величину арендной ставки.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- физическое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки помещений	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 28 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка к ценам предложений аренды по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг;
- площадь (физическая характеристика).

Использование аппарата корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на арендные ставки сопоставимых объектов не представляется возможным.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Объект сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

Фактор передаваемых имущественных прав на объект, в частности на земельный участок, также оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,74
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,86	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,76
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,86	0,88	0,87
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,79	0,78
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,87	0,89	0,88
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,80	0,82	0,81
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,86	0,88	0,87
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,80	0,80
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,86	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 31 и табл. 32.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,3%	19,2%	17,2%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	7,3%	23,9%	15,6%
Земельные участки под коммерческие объекты	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки производственно-складское назначение	13,4%	15,8%	14,6%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая)	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	7%	9%	7%
от 250 до 500	5%	7%	5%
более 500	3%	5%	3%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	12,3%	11,5%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,6%	11,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13,7%	15,7%	14,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,1%	11,6%	10,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	9,5%	8,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	14,5%	13,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,1%	12,8%	12,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,2%	18,4%	17,3%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	14,4%	16,4%	15,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	19,4%	22,5%	21,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	14,4%	17,0%	15,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,8%	14,9%	13,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	21,0%	19,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	15,9%	18,4%	17,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.5. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50%	10,50%	10,00%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,20%	10,20%	9,70%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,70%	9,70%	9,20%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,00%	12,90%	12,20%
Арендные ставки объектов			

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,90%	8,90%	8,40%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	7,60%	8,70%	8,20%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,10%	8,20%	7,70%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,90%	11,20%	10,50%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,60%	17,10%	16,40%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	15,10%	16,70%	15,90%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	14,80%	16,30%	15,50%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,20%	19,30%	18,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,60%	14,10%	13,30%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	12,20%	13,70%	13,00%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,20%	13,70%	13,00%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,20%	17,10%	16,20%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Москва в мае 2018 г.	4-7% (5,5%)	8-9% (8,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-9% (8%)	11-12% (11,5%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва (март 2018 г.)	4-7% (5,5%)	8-9% (8,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11,0%)	7-9% (8,0%)	11-12% (11,5%)	8-10% (8,0%)	10-14% (12,0%)	9-12% (10,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 41.

Таблица 41.
Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 42.

Таблица 42.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,73	0,71	0,75
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,48	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,77	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,52	0,49	0,55
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,47	0,43	0,50
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,65	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,62	0,57	0,66
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,46	0,56

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости
и сходных типов объектов по районам региона**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,78	0,81
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах
расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и
сходных типов объектов**

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43	
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	

90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800
15-25	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31	0,29
25-40	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31
40-60	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34
60-90	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37
90-135	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40
135-200	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43
200-280	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46
280-420	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50
420-630	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54
630-950	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58
950-1400	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63
1400-2100	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68
2100-3200	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73
3200-4800	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79
4800-7200	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86
7200-10800	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93
10800-16200	3,43	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 46.

Таблица 46.
Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в
городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15- 17	17- 19	19- 21	21- 23	23- 25	25- 27	27- 29	29- 31	31- 33	33- 35	35- 37	37- 39	39- 41	41- 43	43- 45	45- 47	47- 49	49- 51
Город расположения объекта-аналога	15-17	1,00	0,91	0,83	0,77	0,71	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,42	0,40	0,39
	17-19	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56	0,54	0,52	0,49	0,48	0,46	0,44	0,43
	19-21	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,47
	21-23	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,52	0,51
	23-25	1,40	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54
	25-27	1,50	1,36	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	0,58
	27-29	1,59	1,44	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	0,62
	29-31	1,68	1,53	1,40	1,29	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65
	31-33	1,78	1,61	1,48	1,36	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,69
	33-35	1,87	1,70	1,55	1,44	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	0,73
	35-37	1,96	1,78	1,63	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76
	37-39	2,05	1,86	1,70	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,80
	39-41	2,14	1,94	1,78	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83
	41-43	2,23	2,02	1,85	1,71	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
	43-45	2,32	2,10	1,92	1,78	1,65	1,55	1,46	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
	45-47	2,40	2,18	2,00	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93
	47-49	2,49	2,26	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,48	1,40	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97
49-51	2,57	2,33	2,14	1,98	1,84	1,72	1,62	1,53	1,45	1,38	1,31	1,26	1,20	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 47.

Таблица 47.
Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной
плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15- 17	17- 19	19- 21	21- 23	23- 25	25- 27	27- 29	29- 31	31- 33	33- 35	35- 37	37- 39	39- 41	41- 43	43- 45	45- 47	47- 49	49- 51
Город расположения объекта-аналога	15-17	1,00	0,90	0,82	0,76	0,70	0,65	0,61	0,58	0,54	0,52	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,37
	17-19	1,11	1,00	0,91	0,84	0,78	0,72	0,68	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,47	0,46	0,44	0,42	0,41
	19-21	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,45
	21-23	1,32	1,19	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49
	23-25	1,43	1,29	1,17	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52
	25-27	1,53	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56
	27-29	1,64	1,48	1,34	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60
	29-31	1,74	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64
	31-33	1,84	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68
	33-35	1,94	1,75	1,60	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
	35-37	2,04	1,84	1,68	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75
	37-39	2,14	1,93	1,76	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79
	39-41	2,24	2,02	1,84	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
	41-43	2,34	2,11	1,92	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
	43-45	2,44	2,20	2,00	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89

45-47	2,53	2,28	2,08	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,63	2,37	2,16	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,73	2,46	2,23	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,62	0,60	0,64
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,61	0,59	0,63
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик **улучшений (зданий)** рассматривались: класс объекта; тип объекта; материал стен здания; общая площадь объекта; этаж расположения объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; материал стен здания; общая площадь объекта; этаж расположения объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,75
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Площадь объекта

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Коэффициент изменения удельной цены								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Коэффициент изменения удельной арендной ставки								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Техническое состояние объекта

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Состояние отделки объекта

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Коэффициент изменения удельной цены				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,77	0,76	0,79
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик **земельных участков**, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 54 – 59.

Таблица 54.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 55.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1-3	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 56.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
>5	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 57.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 58.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков
под объекты рекреации**

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	1,07	1,19	1,24
1-3	0,94	1	1,12	1,16
3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
>10	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 59.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков
под объекты дорожного сервиса**

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

В табл. 60-65 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 60.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия
коммуникаций (для земельных участков под индустриальную застройку)**

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,18	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14	1,19	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,17	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 61.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия
коммуникаций (для земельных участков под офисно-торговую застройку)**

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,14	1,17	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,13	1,16	1,15

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,18	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 62.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,20	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14	1,20	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,22	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 63.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС))

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,20	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,21	1,18

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 64.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,19	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14	1,18	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,18	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 65.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под объекты придорожного сервиса)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,18	1,17

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14	1,18	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,18	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

В табл. 66 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 66.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-27%	-21%	-23%	-33%
Э	15%	0%	-2%	5%	-15%	-9%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-7%	0%	-19%	-13%	-15%	-27%
Э, Г	36%	18%	15%	24%	0%	7%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-7%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	18%	-5%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	27%	36%	10%	18%	15%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-26%	-21%	-23%	-33%
Э	15%	0%	2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	15%	23%	0%	6%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	35%	10%	17%	15%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-2%	4%	-15%	-10%	-12%	-24%
Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-15%	-27%
Э, Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э	16%	0%	-2%	5%	-16%	-10%	-12%	-24%
Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
Э, Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-7%	0%	-2%	-16%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5%	3%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	16%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-27%	-22%	-23%	-33%
Э	16%	0%	-2%	5%	-15%	-9%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-8%	-9%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-19%	-13%	-15%	-27%
Э, Г	36%	18%	16%	23%	0%	7%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	10%	8%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	10%	18%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	28%	36%	10%	18%	16%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-10%	-27%	-22%	-23%	-34%
Э	16%	0%	-2%	5%	-15%	-10%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-15%	-27%
Э, Г	36%	18%	16%	23%	0%	7%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	16%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	18%	-4%	2%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	28%	36%	11%	18%	16%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 67, 68.

Таблица 67.

Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,25	1,30
		1,27

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 68.
Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа
(для земельных участков под объекты рекреации)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,27	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния формы земельных участков на их стоимость не выявлены.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 69.

Таблица 69.
Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,82

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 70.

Таблица 70.
Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке офисной недвижимости региона:

- стабилизация цен продажи на рынке;
- рост уровня арендных ставок на рынке.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи в сегменте офисной недвижимости - объем спроса уравновешен объемом предложений (фиксируется стабилизация цен);
- на рынке аренды в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост арендных ставок).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка офисной недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средней» до «выше средней». Срок экспозиции объектов офисной недвижимости на рынке оценивается от 2-х до 4-х месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке офисной недвижимости региона представлены в подразделе «Анализ тенденций рынка».

7. Уровень вакансий. В соответствии данными обзора подготовленного Департаментом исследований и анализа рынка компании ILM - www.ilm.ru, доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась по итогам 2 квартала 2018 г. составляет 10,7%.

В CAO (в районе в котором расположены оцениваемые объекты) уровень свободных площадей офисных помещений класса А находится на уровне от 13,4% (до ЧТК).

8. Анализ цен предложений объектов анализа.

Анализ цен предложений продажи свидетельствует о том, что цены предложений продажи объектов анализа, находятся в интервалах цен предложений продажи для бизнес-центров (<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>).

Анализ цен предложений арендных ставок свидетельствует о том, что цены предложений арендных ставок объектов анализа, находятся выше средних запрашиваемых базовых ставок аренды (без учета НДС и эксплуатационных расходов) на рынке качественных офисных помещений класса «А» в районе «CAO до ЧТК» на конец 2 квартала 2018 г. – 30 200 руб. (по данным компании ILM - www.ilm.ru). Это связано, прежде всего с тем, что для объектов анализа в составе арендных ставок включены эксплуатационные расходы и НДС, что не характерно для рынка анализа.

III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3.1. Анализ наиболее эффективного использования здания

Так как оцениваемое здание непосредственно связано с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемый объект представляет собой здание бизнес-центра класса «А». Планировочные решения и характер отделки предполагают использование оцениваемого объекта в качестве здания бизнес-центра соответствующего класса.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемый объект недвижимости представляет собой здание бизнес-центра.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования и вышесказанного, оцениваемый объект может использоваться только в качестве объекта нежилой недвижимости (здания бизнес-центра).

4.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Для оцениваемой застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое многофункциональное здание. На основании фото и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос

расположенного на участке строения (здания) не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструктивные и экономические возможности.

Таким образом, исходя из юридической правомочности и вышесказанного, единственно возможным и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, является его использование как земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием (зданием бизнес-центра).

Анализ других вариантов использования земельного участка не проводился.

IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

4.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

4.3. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий, сооружений и т.п.)

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической

стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и

требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 сравнительно 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) 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;
- д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

4.4. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 сравнительно 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации

об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При

оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

4.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

4.6. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для улучшения (в части отдельно стоящего здания) представлен в табл. 71.

Таблица 71.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для здания

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются при активном рынке недвижимости.	Метод не используется	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются при активном рынке недвижимости.	Метод не используется	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются при активном рынке недвижимости.	Метод не используется	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные	При проведении настоящей оценки данный метод	Целесообразно	Сравнительный

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами (поправки на торг).	использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг	(рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	корректировок и метод экспертных оценок (в части
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался	Метод использовать не целесообразно	расчета отдельных корректировок)
Доходный подход			
	На дату проведения оценки, оцениваемые объекты сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды, копия которого имеется у Оценщика.		
Метод дисконтирования денежных потоков	На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи оцениваемых объектов в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется.
Метод прямой капитализации	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости здания используются следующие подходы и методы:

- сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок);
- доходный подход, в рамках которого применяется метод дисконтирования денежных потоков.

2. Анализ возможности использования подходов и методов оценки для земельного участка.

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельного участка является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для рассматриваемого земельного участка, представлен в табл. 72.

Таблица 72.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для рассматриваемого земельного участка

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В результате проведенного Оценщиками анализа и поиска открытой информации о предложениях к продаже земельных участков установлено, что, по состоянию на дату оценки, в CAO г. Москва отсутствуют предложения (в открытом доступе) к	Метод использовать не целесообразно.	Сравнительный подход не используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	продаже земельных участков, предназначенных под строительство многофункционального здания. Таким образом, ввиду отсутствия достаточного количества объектов-аналогов, при проведении настоящей оценки методы сравнительного подхода не использовались.	Метод использовать не целесообразно.	
Метод регрессионного анализа		Метод использовать не целесообразно.	
Метод выделения		Метод использовать не целесообразно.	
Метод распределения		Метод использовать не целесообразно.	
Доходный подход			
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие существующей информации позволяет оценщикам использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно.	
Метод предполагаемого использования	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод остатка, то метод предполагаемого использования при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно.	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода используется метод остатка.
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод остатка, то метод капитализации земельной ренты при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно.	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости оцениваемого земельного участка используется доходный подход, в рамках которого используется метод остатка.

V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

5.1. Расчет стоимости здания

5.1.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

5.1.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

5.1.1.2. Расчет стоимости здания методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При проведении расчета стоимости объекта недвижимости в рамках использования сравнительного подхода предполагалось, в качестве допущения, что площади земельных участков под объектами – аналогами соответствуют необходимым площадям земельных участков, требуемым для эксплуатации и обслуживания соответствующих зданий (сооружений) и не имеют излишков площадей.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 2.2.3.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенной единицей сравнения цены продажи является удельная единица измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S_{3\text{Y}}},$$

где:

C - цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S_{3V} - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - общая площадь улучшения (здания);
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - внутриквартальное расположение объекта недвижимости;
 - ограниченность доступа к объекту недвижимости.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 73.

Таблица 73.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	г. Москва, Ленинградский просп., д. 39 А	г. Москва, САО, Ленинградский просп., д. 72, корп. 2	г. Москва, САО, Ленинградский просп., вл. 36, к. 8	г. Москва, САО, Ленинградский просп., 39, стр. 79	г. Москва, САО, Ленинградский просп., вл. 36, к. 4	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	12 506,5	12 506,5	12 506,5	12 506,5	12 506,5	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	67,9	67,9	67,9	67,9	67,9	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь объекта недвижимости, кв. м	16 481,6	45 280,0	35 057,0	7 740,0	8 679,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь объекта.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки помещений	среднее состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки.
Экономические характеристики	аренда до 31.12.2019	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	без ограничений доступа (по пропускам)	без ограничений доступа (по пропускам)	без ограничений доступа (по пропускам)	без ограничений доступа (по пропускам)	без ограничений доступа (по пропускам)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 73 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на площадь);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на состояние отделки);
- поправку на экономические характеристики.

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Москва в мае 2018 г.	4-7% (5,5%)	8-9% (8,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-9% (8%)	11-12% (11,5%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

При проведении настоящей оценки, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), исходя из условий рынка (сокращения объемов строительства новых площадей и сокращения свободных площадей на рынке), принято равным минимальному значению поправки при продаже офисной недвижимости в размере (минус) 11,0% (минимальное значение доверительного интервала).

Поправка на площадь объекта.

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов коммерческой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 года, приведены в табл. 75.

Таблица 75.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	Коэффициент изменения удельной цены							
<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки, исходя из того, что площади объекта оценки и объектов-аналогов значительно отличаются друг от друга и от диапазонов площадей, указанных в табл. 101,

Оценщиком была построена зависимость для расчета поправки на площадь.

В качестве исходных данных, использовались следующие переменные:

- значение удельной цены объекта анализа, с учетом корректировки на уторгование в размере (минус) 11,0%, руб./кв. м;
- площадь объекта анализа, кв. м.

Массив исходных данных, для построения зависимости удельной цены объекта от его площади, представлен в табл. 76.

Таблица 76.

Массив исходных данных, для построения зависимости удельной цены объекта от его площади

Объект - аналог	Общая площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб.	Поправка на уторгование, %	Скорректированная цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м
Объект - аналог 1	45 280,00	10 151 776 000	-11,0	9 035 080 640	199 538
Объект - аналог 2	35 057,00	8 764 250 000	-11,0	7 800 182 500	222 500
Объект - аналог 3	7 740,00	2 128 500 000	-11,0	1 894 365 000	244 750
Объект - аналог 4	8 679,00	3 072 366 000	-11,0	2 734 405 740	315 060

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки формировалась степенная модель. Значения модели (зависимости) с использованием приложения Microsoft Excel представлены ниже.

Зависимость, полученная для значения удельной цены объекта, в зависимости от его площади, имеет вид:

$$C_{уд.} = 297\,979,6439361 * \exp(0,0000086 * S_{об.}),$$

где:

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

Соответственно, формула для расчета поправки на площадь имеет следующий вид:

$$П_s = \left(\frac{297\,979,6439361 * \exp(0,0000086 * S_{ОЦ})}{297\,979,6439361 * \exp(0,0000086 * S_{ОА})} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$S_{ОЦ}$ - площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{ОА}$ - площадь объекта-аналога, кв.м.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данной зависимостью (моделью).

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра				
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	16 481,6	45 280,0	35 057,0	7 740,0	8 679,0
Поправка на площадь объекта, %		28,1	17,3	-7,2	-6,5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояние отделки).

В общем случае состояние отделки объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на состояние отделки объекта определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, (см. табл. 78).

Таблица 78.

**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требуется косметического ремонта	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Отсюда матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости и объектов - аналогов, примет вид, представлены в табл. 79.

Таблица 79.

Матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости

Состояние отделки объекта оценки, кв. м	Состояние отделки объекта – аналога			
	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «Люкс»
Коэффициент изменения удельной цены				
Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
Требуется косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
Среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
Отделка «Люкс»	1,54	1,43	1,22	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными для удельных цен, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 79.

Анализ цен предложений показал, что общественные зоны и входная группа объектов-аналогов с ремонтом и отделкой. По данной причине поправка на отделку для объектов-аналогов определялся как среднее значение между состояниями объектов «без отделки» и «требуется косметического ремонта».

Соответственно значение поправка на состояние отделки составит для объектов-аналогов:

$$П = ((1,08 + 1,27) / 2 - 1) * 100\% = 17,5\%$$

Принятые при проведении оценки значения поправок на состояние отделки, представлены в табл. 80.

Таблица 80.

Значения поправок на состояние отделки, %

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
здание, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А	17,5	17,5	17,5	17,5

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на экономические характеристики.

По состоянию на дату оценки имущественный комплекс, включающий здание, земельный участок, сдан в аренду. Объекты-аналоги считаются свободными от арендаторов (или сданными в аренду по рыночным текущим условиям). Данное обстоятельство приводит к необходимости введения поправки на экономические характеристики, учитывающей степень соответствия действующих условий аренды объектов оценки рыночным условиям.

Оцениваемые объекты сданы в долгосрочную аренду на срок до 31.12.2019 г., что подтверждается Договорами аренды.

Данные об арендной плате представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Данные об арендной плате

№ п/п	Номер Договора	Общая арендуемая площадь, кв.м.	Арендная ставка за помещение с НДС в мес.	Курс евро по состоянию на дату оценки, руб.	Арендная ставка за помещение с НДС в мес., руб.	Срок окончания Договора аренды
1	№04/12 от 01 октября 2015	14 490,9	723 280,17 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	76,2294	55 176 377	31.12.2019
2	№01/05 от 01 января 20005 г.	173,4	11 083,8 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	76,2294	844 911	31.12.2019
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	0 (Договор истек)	14 750 руб.		14 750	31.12.2019 (срок принят равным сроку основного Договора, т.к. есть опция автоматической пролонгации)
Итого:		14 664,30			56 036 039	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Исходя из данных, представленных в табл. 81, можно определить среднюю величину арендной ставки по Договорам аренды за 1 кв.м. арендуемых помещений, округленно:

$$A_C^{мес} = 56\,036\,039 / 14\,664,3 = 3\,821 \text{ руб./кв.м./мес. с учетом НДС}$$

Отсюда годовая величина арендной ставки по Договорам аренды за 1 кв.м. арендуемых помещений, составит с учетом округлений:

$$A_C^{год} = 3\,821 * 12 = 45\,852 \text{ руб./кв.м./год с учетом НДС}$$

Полученная величина арендной ставки по Договорам аренды за 1 кв.м. арендуемых помещений, не включает в себя расходы, связанные с эксплуатацией здания.

В подразделе 5.1.2 Оценщиком определена рыночная арендная ставка, по которой может сдаваться оцениваемый объект недвижимости без учета обременений.

В результате проведенных исследований и расчетов определено, что рыночная величина арендной ставки составляет 38 600 руб./кв.м./год с учетом НДС и эксплуатационных расходов.

Рассчитанная величина рыночной арендной ставки не включает в себя расходы, связанные с эксплуатацией здания.

Расчет поправки производился с использованием зависимости вида:

$$П = \frac{CF_A * \left(\frac{1+g_a}{R-g_a} \right) * \left(1 - \frac{(1+g)^{t_a}}{(1+R)^{t_a}} \right) + CF_p * \left(\frac{1+g}{R-g} \right) * \left(1 - \frac{(1+g)^{t-t_a}}{(1+R)^{t-t_a}} \right) * (1+i)^{-t_a}}{CF_p * \left(\frac{1+g}{R-g} \right) * \left(1 - \frac{(1+g)^t}{(1+R)^t} \right)} - 1,$$

где:

CF_A - годовой денежный поток, формирующийся в период действия договора аренды на 1 кв.м. арендуемой площади, руб./кв. м./год;

CF_p - годовой денежный поток, формирующийся при сдаче в аренду по рыночным условиям на 1 кв.м. арендуемой площади, руб./кв. м./год;

R - ставка капитализации (значение ставки доходности i принимается равным значению R);

g_a - темпы роста, соответствующие условиям договора аренды;

g - темпы роста, соответствующие рыночным условиям;
 t - срок остаточной жизни объекта недвижимости;
 t_a - срок от даты оценки до даты окончания договора аренды.

Расчет денежного потока, формирующегося в период действия договора аренды.

Расчет денежного потока, формируемого в период действия договора аренды, производился для 1 кв. м. оцениваемого объекта. Расчет производился на основе зависимости вида:

$$CF_A = A_c^{200} * (1 - \kappa_n) - P,$$

где:

A_c^{200} - величина арендной платы (арендной ставки) по Договорам аренды, за 1 кв.м. арендуемой площади в год, руб./кв.м./год (с НДС);

κ_n - коэффициент (процент) недозагрузки объекта;

P - величина расходов, связанных с эксплуатацией объекта, руб./кв.м./год.

Значение κ_n принималось равным 0 (нулю), так как вся аренднопригодная площадь объекта полностью сдан в аренду.

Значение P - величины расходов, связанных с эксплуатацией объекта, руб./кв.м./год, исходя из возмещаемых Арендатор эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с эксплуатацией здания, определялось как среднее значение годовых величины операционных расходов за период с 2015 г. по 2017 г., на период действия текущих Договоров аренды, составляющее 24 038 872 руб. в год (см. подраздел 5.1.2) деленная на арендуемую площадь.

Соответственно значение P - величины расходов, связанных с эксплуатацией объекта, руб./кв.м./год составит:

$$24\,038\,872 / 14\,664,3 = 1\,639 \text{ руб./кв.м./год}$$

Соответственно величина годового денежного потока, формируемого в период действия договора аренды, составит:

$$CF_A = 45\,852 * (1 - 0) - 1\,639 = 44\,213 \text{ руб./кв. м. в год с НДС}$$

Расчет денежного потока, формирующегося при сдаче в аренду по рыночным условиям.

Расчет денежного потока, формирующегося при сдаче в аренду по рыночным условиям, производился для 1 кв. м. оцениваемого объекта.

Расчет производился на основе зависимости вида:

$$CF_p = A_p^C * (1 - \kappa_n) * (1 - \kappa_p),$$

где

A_p^C - величина рыночной арендной ставки за 1 кв.м. арендуемой площади в год, руб./кв.м./год (с НДС);

κ_n - коэффициент (процент) недозагрузки объекта;

κ_p - коэффициент расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Рыночная величина арендной ставки по аренде составляет 38 600 руб./кв.м./год с учетом НДС и эксплуатационных расходов (см. выше).

Коэффициент (процент) недозагрузки

Потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям определялась, на основании данных по вакантным площадям высококлассной офисной недвижимости класса «А» в г. Москве.

Потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям определялись на основе данных представленных в табл. 82.

Таблица 82.

Значения доли вакантных помещений, %

Номер расчетного периода / источник информации	ILM	Knight Frank	Colliers	zдание.info	Среднее значение
Доля вакантных помещений для офисной недвижимости класса А	13,6	13,6	12,5	14	13,4

Источник: 1. https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_po_itogam_2_kv_2018.pdf

2. <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

3. http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4. <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>

В рамках настоящей оценки, в расчетах использовалось среднее значение доли вакантных помещений κ_n (потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям) в размере 13,4%, что соответствует уровню вакантных площадей офисных помещений класса «А» в районе расположения оцениваемого объекта (см. подраздел анализ рынка).

Расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости κ_p , определялись на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Значения коэффициент (процента) операционных расходов от потенциального валового дохода приведены в табл. 83.

Таблица 83.

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

В данном справочнике указаны величины операционных расходов в «усеченном виде», т.е. без учета расходов на коммунальные услуги и расходов на замещение, что типично для сложившегося рынка аренды.

В качестве операционных расходов оцениваемого объекта недвижимости использовалось среднее значение диапазона операционных расходов для высококласных офисов (офисов класса А, В) от ПВД, которое составляет 18,6% (или 0,186) от ПВД.

Соответственно величина годового денежного потока, формируемого при сдаче в аренду по рыночным условиям на 1 кв.м. арендуемой площади составит, с учетом округлений:

$$CF_p = 38\ 600 * (1 - 0,134) * (1 - 0,186) = 27\ 210 \text{ руб./кв. м. в год с НДС}$$

Выбор ставки капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации близок (зачастую может быть равен) текущей доходности (отдаче).

При проведении настоящей оценки ставка капитализации определялся на основе значений текущей ставки капитализации для высококласных офисов классов «А» в г. Москве.

Значение ставки капитализации для оцениваемого объекта недвижимости определялось на основе данных представленных в табл. 84.

Таблица 84.

Значения ставки капитализации, %

Номер расчетного периода	RWAY	JLL	Среднее значение
Ставка капитализации для высококласных офисов	10,0 - 11,8 (10,9)	8,75 - 10,25 (9,5)	10,2

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

2. http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?833ebc07-7c18-4876-bd4b-2f157115f241

В качестве ставки капитализации использовалось среднее значение диапазона, которое составляет 10,2% (или 0,102).

Темпы роста, соответствующие условиям договора аренды.

Согласно условиям договора изменение ставки аренды в период действия договора не предполагается. Данное значение принимается равным 0 (нулю).

Темпы роста, соответствующие рыночным условиям.

Темпы роста рыночных арендных ставок при проведении настоящей оценки, определялись с использованием значений ожидаемого среднегодового роста цен (арендных ставок), представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведенных в табл. 85.

Таблица 85.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в последующие 5 лет

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки долгосрочные темпы роста рыночных арендных ставок принимались равными среднему значению доверительного интервала для высококласных офисов (офисы классов А, В) и составляют 3,6% в год.

Срок остаточной жизни объекта недвижимости.

Экономический срок жизни офисного здания составляет 100 лет. Год постройки оцениваемого здания – 2004 год. Отсюда, остаточный срок экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости составит:

$$100 - (2018 - 2004) = 86 \text{ лет}$$

Срок от даты оценки до даты окончания договора аренды.

Данная величина рассчитывалась как разность между датой окончания основных договоров аренды и датой оценки. Основные договора аренды действует до 31.12.2019 г. Соответственно срок действия договоров составит:

$$31.12.2019 - 01.10.2018 = 456 \text{ дней,}$$

что эквивалентно величине 1,2493 года.

Расчет поправки на экономические характеристики

Результаты расчета поправки представлены ниже

$$\frac{44\,213 * \left(\frac{1+0}{0,102-0} \right) * \left(1 - \frac{(1+0)^{1,2493}}{(1+0,102)^{1,2493}} \right) + 27\,210 * \left(\frac{1+0,036}{0,102-0,036} \right) * \left(1 - \frac{(1+0,036)^{86-1,2493}}{(1+0,102)^{86-1,2493}} \right) * (1+0,102)^{-1,2493}}{27\,210 * \left(\frac{1+0,036}{0,102-0,036} \right) * \left(1 - \frac{(1+0,036)^{86}}{(1+0,102)^{86}} \right)} - 1 = 0,0019$$

или 0,19%.

Оценщик при проведении настоящей оценки принял решение принять поправку на экономические характеристики равной 0,19%.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 86.

Таблица 86.

Результаты корректировки объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	45 280,0	35 057,0	7 740,0	8 679,0
Цена предложения, руб.	10 151 776 000	8 764 250 000	2 128 500 000	3 072 366 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	224 200	250 000	275 000	354 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	199 538	222 500	244 750	315 060
Поправка на площадь, %	28,1	17,3	-7,2	-6,5
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	255 608	260 993	227 128	294 581
Поправка на состояние отделки, %	17,5	17,5	17,5	17,5
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	300 339	306 667	266 875	346 133
Поправка на экономические характеристики, %	0,19	0,19	0,19	0,19
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	300 910	307 250	267 382	346 791

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 87.

Таблица 87.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м	224 200	250 000	275 000	354 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	300 910	307 250	267 382	346 791
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	76 710	57 250	7 618	7 209
Суммарное отклонение, руб./кв. м	148 787			
Веса, %	16,1	20,5	31,6	31,7
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений и НДС, руб./кв. м	306 200			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемого здания, с учетом округлений и НДС, составляет 306 200 руб./кв. м.

Расчет стоимости оцениваемого здания

Стоимость оцениваемого здания, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта с учетом НДС, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Исходные данные для расчета:

$S_{об.}$ - площадь объекта оценки – 16 481,6 кв. м.;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта оценки с учетом НДС, полученная сравнительным (рыночным) подходом, - 306 200 руб./кв. м.

Соответственно, стоимость оцениваемого здания, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, составит, с учетом НДС и округлений, составит:

$$C_{об.} = 16\,481,6 * 306\,200 = 5\,046\,666\,000 \text{ руб.}$$

Необходимо отметить, что данная стоимость получена для здания с учетом земельного участка, т.к. предложения по продаже отдельностоящих зданий включают в себя и стоимости земельных участков. Для определения итоговой стоимости здания, полученной на основе сравнительного (рыночного) подхода, необходимо от рассчитанной стоимости вычесть стоимость земельного участка. Стоимость земельного участка определена в подразделе 5.2 настоящего Приложения и составляет 169 986 000 руб.

Таким образом, стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составит:

$5\,046\,666\,000 - 169\,986\,000 = 4\,876\,680\,000$ руб.

5.1.2. Расчет стоимости здания доходным подходом

5.1.2.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» 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.

Суть доходного подхода заключается в пересчете² количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования³ объекта оценки, в значение его стоимости.

Фактически указанная процедура заключается в представлении стоимости объекта суммой инвестиционных вкладов, каждый из которых обеспечивает в *i*-ом периоде возвращение инвестиционного вклада и получение дохода по определенной ставке доходности, рассчитываемого по схеме сложного процесса.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i, \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода *i*-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На основе зависимости (1) традиционно реализуется *метод дисконтирования денежных потоков*.

В общем случае *метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)* детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход; чистый операционный доход; денежный поток до уплаты налогов; денежный поток после уплаты налогов. На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы: ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами); чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию; облагаемую налогом прибыль.

Таким образом, денежный поток (ДП) для недвижимости рассчитывается следующим образом:

- действительный валовой доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;

² Процедура пересчета получила название капитализация.

³ Наилучшего и наиболее эффективного использования.

- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;
- денежный поток (ДП) до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов;
- денежный поток (ДП) после уплаты налогов равен денежному потоку (ДП) до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Расчетная зависимость, которая реализует вышеуказанный алгоритм, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость (реверсия).

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, т.е. $CF = A - OP$, где:

A - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки (помещений).

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. *Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.*

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости. Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации**. Традиционно модель метода капитализации описывается зависимостью вида:

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2)$$

где:

V - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (2) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Для большого числа периодов, зависимость (1) упрощается посредством сложения геометрических рядов. Каждый член геометрического ряда является дисконтированной стоимостью дохода очередного периода. Дисконтированная стоимость одинаковых по величине доходов вычисляется по формуле:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) - $\frac{1}{(1+r)^n}$ стремится к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид

$$PV = \frac{CF}{r} \quad (4)$$

Выражения (2) и (4) идентичны.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В общем случае порядок расчета денежного потока (ДП) для метода капитализации идентичен порядку расчета описанному для метода дисконтирования.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Метод возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка дохода; премии за риск инвестирования в объект недвижимости; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

Метод рыночной экстракции. Данный метод предполагает расчет ставки капитализации на основе отрытых данных о стоимости продажи объектов и приносимых им доходах.

Необходимо отметить, что традиционная модель метода капитализации вида (2) имеет ограничения для использования при определении стоимости объектов недвижимости, которые обусловлены следующим объективными факторами:

- ограниченным сроком получения дохода, зависящим от остаточного срока жизни объекта недвижимости;
- отсутствием стационарности потока дохода, обусловленной инфляционными явлениями.

Для компенсации данных недостатков можно использовать модель вида (3) при условии расчета ставки капитализации на базе реальной (без учета инфляции) безрисковой ставки и введения дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала. Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

При проведении настоящей оценки использовался метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

5.1.2.2. Расчет стоимости объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков

При проведении настоящей оценки предполагается следующая последовательность в рамках метода ДДП:

1. Определение прогнозного периода и шага прогноза.
2. Определение валюты денежного потока.

Для каждого периода (шага) прогноза необходимо определить:

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- операционные расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- чистый операционный доход.

Расчетная зависимость, реализуемая методом дисконтирования денежных потоков, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i-1+i*0,5}} + \frac{TV}{(1+r_d)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток i -го периода прогноза (чистый операционный доход);

r_d - ставка дисконтирования;

$i = 1...n$ - длительность i -го периода получения дохода, лет;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток (чистый денежный поток) может быть определен на основе зависимости вида:

$$CF = ДВД - ОР,$$

где:

$ДВД$ - размер арендной платы для оцениваемого объекта;

$ОР$ - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве постпрогнозной стоимости объектов рассматривается стоимость продажи помещений, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, после окончания действия договора аренды этих помещений с учетом индексации.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i-1+i*0,5}} + \frac{C_{прод.}}{(1+r_d)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток i -го периода прогноза (чистый операционный доход);

$C_{прод.}$ - стоимость продажи объектов после окончания действия договора аренды (прогнозного периода).

В рамках настоящего отчета, применение доходного подхода, состояло из следующих этапов:

- установление периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектами оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода при проведении настоящей оценки принималась равной периоду с 01.10.2018 г. по 31.12.2022 г. и определяется с учетом действующих Договоров аренды, а также имеющихся на период проведения оценки прогнозов социально-экономического развития РФ.

Данные по Договорам аренды объектов недвижимости представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Данные по Договорам аренды объектов недвижимости

№ п/п	Номер Договора	Общая арендуемая площадь, кв.м.	Этаж расположения помещения	Арендная ставка за помещение с НДС в мес.	Срок окончания Договора аренды
1	№04/12 от 01 октября 2015	14 490,9	-1, -2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	723 280,17 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	31.12.2019
2	№01/05 от 01 января 20005 г.	173,4	1	11 083,8 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	31.12.2019
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	9,0	технический этаж	14 750	31.12.2019 (срок принят равным сроку основного Договора, т.к. есть опция автоматической пролонгации)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Шаг прогноза модели расчета, принят равным 1 году.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 89.

Таблица 89.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах

Наименование показателя	Значение показателя				
Дата оценки					
№ периода	1	2	3	4	5
Начало периода	01.10.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Окончание периода	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Длительность периода, лет	0,25	1	1	1	1
Длительность периода, мес.	3	12	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение валюты денежного потока.

Все денежные потоки, участвующие в расчете стоимости объектов, прогнозируются в рублях.

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления права на пользование объектом (или частью объекта), в предположении его полного использования.

В общем случае потенциальный валовой доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).
2. Прочих доходов, в том числе:
 - доходов от парковки (при ее наличии);
 - доходов от оказания всевозможных услуг, продажи товаров, хранения товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

$$ПВД = \sum_{i=1}^n АП_i + \sum_{i=1}^n Пр_i ,$$

где:

$АП_i$ - размер арендной платы i -го периода;

$Пр_i$ - прочие доходы;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Необходимо отметить, что прочие доходы от аренды помещения существуют в виде компенсации операционных (эксплуатационных и коммунальных) расходов. Данные доходы не включались в потенциальный валовой доход, а были учтены в рамках расчета операционных расходов, путем вычленения соответствующих величин расходов из совокупных расходов.

При проведении настоящей оценки потенциальный валовой доход от арендной платы состоит из двух составляющих:

- потенциальный валовой доход от арендной платы по текущим (действующим) договорам аренды;
- потенциальный валовой доход от арендной платы, получаемой от сдачи объекта по рыночным условиям.

1. Расчет потенциального валового дохода от арендной платы по текущим (действующим) договорам аренды

Результаты расчета потенциального валового дохода от арендной платы по текущим (действующим) договорам аренды представлены в табл. 90.

Таблица 90.

Результаты расчета потенциального валового дохода от арендной платы по текущим (действующим) договорам аренды объектов недвижимости

№ п/п	Номер Договора	Общая арендуемая площадь, кв.м.	Арендная ставка за помещение с НДС в мес.	Курс евро по состоянию на дату оценки, руб.	Потенциальный валовой доход за период, руб. (округленно)	
					01.10.2018-31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019
1	№04/12 от 01 октября 2015	14 490,9	723 280,17 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	76,2294	165 075 600	662 116 500
2	№01/05 от 01 января 20005 г.	173,4	11 083,8 евро (арендные платежи осуществляются в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на день платежа)	76,2294	2 527 800	10 138 900
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	9,0	14 750 руб.	--	44 100	177 000

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

1. Расчет потенциального валового дохода от арендной платы при сдаче объекта по рыночным условиям

Расчет рыночных арендных ставок для прогнозного периода.

В своих исследованиях рынка коммерческой недвижимости аналогичной оцениваемой, Оценщиками пользовалась информация по аренде высококлассных офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого здания, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

Необходимо отметить, что стоимости предложений к аренде указаны с учетом НДС, эксплуатационных расходов и не включают оплату коммунальных услуг (электроэнергии, водоснабжения и тепла).

Результаты анализа предложений арендных ставок приведены в табл. 91.

Таблица 91.

Результаты анализа предложений арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)
Бизнес-центр «Скайлайт»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 8 этаж	1 133	40 120	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 9 этаж	1 133	40 120	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 6 этаж	1 133	37 760	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 25 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 27 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4 этаж	2 043	37 760	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 28 200 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 28 200 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4-8 этаж	3 176	38 590	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 461 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 3-4 этаж	3 318	37 120	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 461 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4-9 этаж	4 309	39 060	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 28 600 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 3-6 этаж	4 451	37 230	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 25 700 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 853 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 4-10 этаж	5 443	39 530	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 29 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту. Помещение с отделкой.
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39 / 3-9 этаж	6 717	38 230	Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 27 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 5 396 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Бизнес-центр «Алкон»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	143	40 000	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	238	38 000	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	381	38 800	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 8 этаж	465	40 000	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3-8 этаж	703	39 300	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1 / 3 этаж	1 061	40 000	Помещение с отделкой. Эксплуатационные расходы включены в ставку. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Бизнес-центр «Виктори Плаза»					

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес) / этаж	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание (характеристики)
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 6 этаж	118	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 8 этаж	207	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 17 этаж	550	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 4 этаж	971	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 3-4 этаж	1 350	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1 / 3-4 этаж	1 510	30 000	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС. Эксплуатационные расходы составляют 3 000 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.
Бизнес-центр «Аркус 3»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37а, к. 1 / 3 этаж	979	57 562	Помещение с отделкой. Базовая арендная ставка (без эксплуатационных расходов) 40 100 руб./кв. м/год без учета НДС. Эксплуатационные расходы составляют 8 681 руб./кв. м/год без учета НДС. Коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Дополнительно необходимо отметить следующее: Доступ к помещениям не ограничен. Техническое состояние зданий хорошее.

В соответствии с проведенным анализом предложений арендных ставок помещений, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) – торг.

Поправка на физическую характеристику объекта – площадь не требуется, т.к. анализ площадей объектов анализа и их арендных ставок (для каждого бизнес-центра), показал отсутствие существенного влияния площади на величину арендной ставки.

Такие характеристики объектов аналогов, как:

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- местоположение;
- физическая характеристика объекта – техническое состояние здания, этаж, класс объекта, тип объекта, площадь объекта, состояние отделки;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

в целом идентичны для оцениваемых объектов недвижимости и объектов - аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

В качестве объектов-аналогов использовались средние значения цен предложения по аренде офисных помещений класса «А» в каждом бизнес-центре.

Итоговый массив объектов-аналогов для расчета рыночной арендной ставки представлен в табл. 92.

Таблица 92.

Итоговый массив объектов-аналогов для расчета рыночной арендной ставки

Объект анализа	Характеристика объекта			
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39	от 1 133 до 6 717	38 600 (среднее значение ставки в БЦ)
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 72, с. 1	от 143 до 1 061	39 400 (среднее значение ставки в БЦ)
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, ул. Викторенко, д.5, с. 1	от 118 до 1 510	33 000 (среднее значение ставки в БЦ)
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37а, к. 1	979	57 562

Источник: 1. Анализ Оценка.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг.

Как правило, при закрытии сделок по аренде коммерческой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) – торг, определена на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 93.

Таблица 93.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Москва в мае 2018 г.	4-7% (5,5%)	8-9% (8,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-9% (8%)	11-12% (11,5%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	9-12% (10,5%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

При проведении настоящей оценки, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), исходя из условий рынка (сокращения вакантных площадей на рынке), принято равным минимальному значению поправки при аренде офисной недвижимости в размере (минус) 7,0% (минимальное значение доверительного интервала).

Результаты расчета скорректированной цены предложений арендных ставок объектов-аналогов для помещений, расположенных на различных этажах, оцениваемого здания, представлены в табл. 94.

Таблица 94.

Результаты расчета скорректированной цены предложений арендных ставок объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	от 1 133 до 6 717	от 143 до 1 061	от 118 до 1 510	979
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	38 600	39 400	33 000	57 562
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	35 898	36 642	30 690	53 532

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет цены путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины арендных ставок, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 95.

Таблица 95.

Результаты расчета средневзвешенной величины арендных ставок

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	38 600	39 400	33 000	57 562
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	35 898	36 642	30 690	53 532
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м/год	2 702	2 758	2 310	4 030
Суммарное отклонение, руб./кв. м/год	11 800			
Веса, %	25,7	25,5	26,8	21,9
Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов (округленно)	38 600			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рассчитанная арендная ставка принималась для всей арендопригодной площади объекта недвижимости.

При проведении настоящей оценки предполагается ежегодное удорожание рыночной арендной ставки.

В рамках настоящей оценки ежегодный рост арендных ставок определялся на основе данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведенных в табл. 96.

Таблица 96.

Наименование типа объекта недвижимости	Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в 2018 году			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,7%	-2,1%	3,5%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	0,5%	-2,3%	3,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	0,7%	-2,2%	3,6%
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в последующие 5 лет			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки темпы роста арендных ставок, исходя из текущих рыночных условий и тенденций на рынке аренды офисной недвижимости, принимались:

- для 2018 г. – без изменений;
- для 2019 г. – 4,8% (максимальное значение доверительного интервала для последующих 5 лет);
- для 2020 г. – 4,8% (максимальное значение доверительного интервала для последующих 5 лет);
- для 2021 г. – 3,6% (среднее значение доверительного интервала для последующих 5 лет);
- для 2022 г. – 3,6% (среднее значение доверительного интервала для последующих 5 лет).

Более высокий рост арендных ставок обусловлен текущей ситуацией на рынке высокотклассных офисных помещений, а именно существенным сокращением ввода новых площадей и сокращением вакантных площадей высокотклассных офисов, что может привести к их дефициту в краткосрочной перспективе.

Расчет рыночных арендных ставок в прогнозном периоде представлен в табл. 97.

Таблица 97.

Наименование показателя	Расчет рыночных арендных ставок в прогнозном периоде				
	Номер прогнозного периода				
	2018	2019	2020	2021	2022
Рассчитанное значение рыночной арендной ставки, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов без удорожания (индексации)	38 600	38 600	38 600	38 600	38 600
Коэффициент удорожания (индексации)	1,0	1,048	1,048	1,036	1,036
Значение рыночной арендной ставки, руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов, принимаемое для прогнозного периода (округленно)	38 600	40 453	42 395	43 921	45 502

Источник: 1. Расчет Оценщика.

По причине отсутствия экспликации помещений оцениваемого объекта недвижимости, при проведении настоящей оценки принималось допущение о том, что арендопригодная площадь объекта недвижимости соответствует площади, сданной в аренду по долгосрочным договорам аренды, а именно 14 664,3 кв.м. (14 490,90 кв.м. и 173,40 кв.м.).

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) объекта недвижимости представлен в табл. 98.

Таблица 98.

Наименование показателя	Расчет потенциального валового дохода (ПВД)				
	Номер прогнозного периода				
	2018	2019	2020	2021	2022
Количество месяцев в периоде	3	12	12	12	12
Потенциальный валовый доход (ПВД)					
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с учетом темпов роста	38 560	40 453	42 395	43 921	45 502
Общая арендопригодная площадь цокольного этажа, кв.м.	14 664,3	14 664,3	14 664,3	14 664,3	14 664,3
- арендопригодная площадь, сдаваемая по текущим (действующим) долгосрочным договорам аренды, кв.м.	14 664,3	14 664,3	0,0	0,0	0,0

Наименование показателя	Номер прогнозного периода				
	2018	2019	2020	2021	2022
- арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным условиям, кв.м.	0,0	0,0	14 664,3	14 664,3	14 664,3
ПВД от площадей, сдаваемых в аренду по текущим (действующим) долгосрочным договорам аренды, руб.	167 647 500	672 432 400	0	0	0
ПВД от площадей, сдаваемых в аренду по рыночным условиям, руб.	0	0	621 692 999	644 070 720	667 254 979
Итоговая величина ПВД объекта недвижимости, руб.	167 647 500	672 432 400	621 692 999	644 070 720	667 254 979

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

ПВД - потенциальный валовой доход;

П - потери от недозагрузки.

Потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям определялась, на основании данных по вакантным площадям высококлассной офисной недвижимости класса «А» в г. Москве.

Потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям определялись на основе данных представленных в табл. 99.

Таблица 99.

Значения доли вакантных помещений, %

Номер расчетного периода / источник информации	ILM	Knight Frank	Colliers	zдание.info	Среднее значение
Доля вакантных помещений для офисной недвижимости класса А	13,6	13,6	12,5	14	13,4

Источник: 1. https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_po_itogam_2_kv_2018.pdf

2. <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

3. http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU

4. <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>

В рамках настоящей оценки, в расчетах использовалось среднее значение доли вакантных помещений K_H (потери от недозагрузки при сдаче объекта по рыночным условиям) в размере 13,4%, что соответствует уровню вакантных площадей офисных помещений класса «А» в районе расположения оцениваемого объекта (см. подраздел анализ рынка).

При расчете итогового действительного валового дохода (ДВД) объекта недвижимости используется зависимость вида:

$$ДВД = ПВД * (1 - K_H)$$

где:

K_H - коэффициент недозагрузки.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) представлен в табл. 100.

Таблица 100.

Расчет действительного валового дохода (ПВД)

Наименование показателя	Номер прогнозного периода				
	2018	2019	2020	2021	2022
Количество месяцев в периоде	3	12	12	12	12
Действительный валовой доход (ДВД)					
ПВД от площадей, сдаваемых в аренду по текущим (действующим) долгосрочным договорам аренды, руб.	167 647 500	672 432 400	0	0	0
ПВД от площадей, сдаваемых в аренду по рыночным условиям, руб.	0	0	621 692 999	644 070 720	667 254 979
Коэффициент недозагрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по текущим (действующим) долгосрочным договорам аренды	1	1	1	1	1

Наименование показателя	Номер прогнозного периода				
	2018	2019	2020	2021	2022
Коэффициент недозагрузки для площади объекта, сдаваемой в аренду по рыночным условиям	0,134	0,134	0,134	0,134	0,134
Итоговая величина ДВД объекта недвижимости, руб.	167 647 500	672 432 400	538 386 137	557 765 244	577 842 811

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и величиной операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ОР - величина операционных расходов.

Операционные расходы

Как уже отмечалось, операционные расходы включают в себя:

- коммунальные платежи;
- платежи эксплуатирующим компаниям (уборка площадей, охрана, текущий ремонт);
- техническое обслуживание и управление;
- налог на имущество;
- налог на землю;
- страхование объекта.

При отсутствии расходов, не входящих в арендную плату, т.е. арендная плата включает все затраты арендатора, такой вид Договор называется валовой арендой.

Когда арендная плата равна ЧОД, т.е. все операционные затраты оплачиваются отдельно, такой вид Договора называется прочей арендой.

Между данными вариантами Договоров лежат смешанные варианты Договоров аренды.

1. Расчет операционных расходов на период действия текущих Договоров аренды

В соответствии с Данными Заказчика Арендатором компенсируются следующие расходы:

- налог на имущество (пропорционально арендуемой площади объекта);
- налог на землю (платежи за земельный участок);
- страхование имущества (страховые взносы (платежи по страхованию имущества));
- коммунальные расходы;
- работы и услуги по обслуживанию здания.

Исходя из вышесказанного, данные расходы необходимо исключить из операционных расходов при расчете стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

В качестве базы для расчета операционных расходов в прогножном периоде использовались данные об операционных расходах (без учета амортизации), связанных с объектами недвижимости, в период с действия Договоров аренды №01/05 от 01 января 2005 г. и №04/12 от 01 октября 2015 г., с 2015 г. по 2017 г., представленные в табл. 101.

Таблица 101.

Данные об операционных расходах (без учета амортизации), связанных с объектами недвижимости, в период с действия Договоров аренды №01/05 от 01 января 2005 г. и №04/12 от 01 октября 2015 г., с 2015 г. по 2017 г.

Наименование показателя	Значение показателя по итогам 2015 г., руб.*	Значение показателя по итогам 2016 г., руб.*	Значение показателя по итогам 2017 г., руб.*	Примечание
Условно-постоянные расходы:				
налог на имущество	26 443 552	38 820 511	33 044 327	компенсируется в части, приходящейся на МБЦ
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	2 804 936	2 239 859	2 091 485	компенсируется арендаторами
платежи за земельный участок	2 394 079	2 173 957	852 305	компенсируется

Наименование показателя	Значение показателя по итогам 2015 г., руб.*	Значение показателя по итогам 2016 г., руб.*	Значение показателя по итогам 2017 г., руб.*	Примечание
				арендаторами
Условно-переменные расходы:				
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.)	14 489 238	17 746 467	21 711 948	компенсируется арендаторами
работы и услуги по обслуживанию здания	48 933 024	51 804 703	46 387 206	компенсируется арендаторами
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	3 192 448	1 440 041	760 512	не компенсируется арендаторами
затраты на управление объектом	11 610 155	17 894 481	18 434 479	не компенсируется арендаторами
расходы на телефонию и интернет	587 882	395 619	518 896	не компенсируется арендаторами
прочие расходы	2 937 694	2 163 265	1 341 431	не компенсируется арендаторами

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком.

* - принято допущение, что указанные значения расходов включают в себя НДС.

Результаты расчета величины операционных расходов, которые, в конечном счёте несёт Арендодатель в период действия существующих договоров аренды, с учетом данных о компенсируемых Арендатором расходах, представлены в табл. 102.

Таблица 102.

Результаты расчета величины операционных расходов, которые, в конечном счёте несёт Арендодатель в период действия существующих договоров аренды

Наименование показателя	Значение показателя по итогам 2015 г., руб.	Значение показателя по итогам 2016 г., руб.	Значение показателя по итогам 2017 г., руб.
налог на имущество	2 915 728 (26 443 552 – 26 443 552 * 14 664,30/16 481,60)	4 280 441 (38 820 511 – 38 820 511 * 14 664,30/16 481,60)	3 643 545 (33 044 327 – 33 044 327 * 14 664,30/16 481,60)
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	3 192 448	1 440 041	760 512
затраты на управление объектом	11 610 155	17 894 481	18 434 479
расходы на телефонию и интернет	587 882	395 619	518 896
прочие расходы	2 937 694	2 163 265	1 341 431
Итого:	21 243 907 по итогам периода (года)	26 173 847 по итогам периода (года)	24 698 863 по итогам периода (года)

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком. 2. Расчет Оценка.

При проведении настоящей оценки, в качестве итоговой величины операционных расходов на период действия текущих Договоров аренды, принимаемой в расчетах в прогнозном периоде, использовалось среднее значение расходов, рассчитанных в табл. 101:

$$(21\,243\,907 + 26\,173\,847 + 24\,698\,863) / 3 = 24\,038\,872 \text{ руб. в год с НДС}$$

2. Расчет операционных расходов на период после окончания текущих Договоров аренды (операционные расходы при сдаче объекта по рыночным условиям)

Величины операционных расходов на период после окончания текущих Договоров аренды, при сдаче объекта по рыночным условиям, определялись на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения коэффициент (процента) операционных расходов от потенциального валового дохода приведены в табл. 103.

Таблица 103.

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные

характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 год.

В данном справочнике указаны величины операционных расходов в «усеченном виде», т.е. без учета расходов на коммунальные услуги и расходов на замещение, что типично для сложившегося рынка аренды.

В качестве операционных расходов оцениваемого объекта недвижимости использовалось среднее значение диапазона операционных расходов для высококлассных офисов (офисов класса А, В) от ПВД, которое составляет 18,6% (или 0,186) от ПВД.

Расчет операционных расходов представлен в табл. 104.

Таблица 104.

Расчет операционных расходов

Наименование показателя	Номер прогнозного периода				
	2018	2019	2020	2021	2022
Количество месяцев в периоде	3	12	12	12	12
Операционные расходы					
Операционные расходы площадей, сдаваемых в аренду по текущим (действующим) долгосрочным договорам аренды, руб.	6 009 718	24 038 872	0	0	0
ПВД от площадей, сдаваемых в аренду по рыночным условиям, руб.	0	0	621 692 999	644 070 720	667 254 979
Величина операционных расходов в процентах от ПВД, %	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6
Операционные расходы площадей, сдаваемых в аренду рыночным условиям, руб.	0,0	0,0	115 634 898	119 797 154	124 109 426
Итоговая величина операционных расходов, руб.	6 009 718	24 038 872	115 634 898	119 797 154	124 109 426

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета чистого операционного дохода представлены в табл. 105.

Таблица 105.

Результаты расчета чистого операционного дохода объектов недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя, руб. (округленно) с НДС				
		01.10.2018-31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022
1	Действительный валовый доход	167 647 500	672 432 400	538 386 137	557 765 244	577 842 811
2	Операционные расходы	6 009 718	24 038 872	115 634 898	119 797 154	124 109 426
3	Чистый операционный доход	161 637 782	648 393 528	422 751 239	437 968 090	453 733 385

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования (требуемая норма доходности) – процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков к заданному моменту времени (дате оценки).

Ставка дисконтирования (требуемая норма доходности) характеризует требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты недвижимости (проекты).

Термин «ставка дисконтирования» тесно связан с понятием «требуемый доход на капитал», характеризующий денежную компенсацию, которую рассчитывает получить инвестор, вкладывающий деньги в актив, генерирующий доход, с учетом распределения этого дохода во времени и рисков.

Этот доход, заданный в процентах от инвестированного капитала (средств инвестора или инвесторов), называют отдачей. Различают два вида отдачи (доходности): текущая отдача (доходность) и конечная отдача (доходность).

Конечная отдача характеризует полный доход, который получает инвестор, приобретая актив, и отражает как текущие денежные поступления, так и доходы (потери) от изменения его стоимости.

Отсюда можно констатировать, что конечная отдача (доходность) может быть выше, чем текущая отдача (доходность), если стоимость актива растет, или ниже, если стоимость актива падает.

Таким образом, исходя из вышесказанного, ставка дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости (конечная отдача (доходность)), равна сумме текущей отдачи (доходности) и ожидаемых темпов роста цен на недвижимость за год.

В качестве текущей отдачи (доходности) принималось значение текущей ставки капитализации для высококлассных офисов в г. Москве.

Значение ставки капитализации для оцениваемого объекта недвижимости определялось на основе данных представленных в табл. 106.

Таблица 106.

Номер расчетного периода	Значения ставки капитализации, %		
	RWAY	JLL	Среднее значение
Ставка капитализации для высококлассных офисов	10,0 - 11,8 (10,9)	8,75 - 10,25 (9,5)	10,2

Источник: 1. Анализ и расчет Оценщика.

2. http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russia%20real%20estate%20investment%20market_JLL_Q2_2018_rus.pdf?833ebc07-7c18-4876-bd4b-2f157115f241

Темпы роста цен при проведении настоящей оценки, определялись с использованием значений ожидаемого среднегодового роста цен, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведенных в табл. 107.

Таблица 107.

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки темпы роста цен принимались равными среднему значению доверительного интервала для высококлассных офисов (офисы классов А, В) и составляют 3,6% в год.

Соответственно величина ставки дисконтирования составит:

$$R_{\text{диск.}} = 10,2\% + 3,6\% = 13,8\%$$

Определение постпрогнозной стоимости

Как уже отмечалось ранее стоимость реверсии (постпрогнозной стоимости) можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

При проведении настоящей оценки, в качестве постпрогнозной стоимости объекта рассматривается стоимость продажи объекта, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, без учета поправки на экономические характеристики, после окончания прогнозного периода, с учетом индексации (допущения относительно изменения стоимости недвижимости за период владения).

Общая стоимость объектов недвижимости оценки, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода без учета поправки на экономические характеристики составляет 5 036 118 000 руб. (см. ниже).

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	45 280,0	35 057,0	7 740,0	8 679,0
Цена предложения, руб.	10 151 776 000	8 764 250 000	2 128 500 000	3 072 366 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	224 200	250 000	275 000	354 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	199 538	222 500	244 750	315 060
Поправка на площадь, %	28,1	17,3	-7,2	-6,5
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	255 608	260 993	227 128	294 581
Поправка на состояние отделки, %	17,5	17,5	17,5	17,5

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	300 339	306 667	266 875	346 133
Цена предложения, руб./кв. м	224 200	250 000	275 000	354 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	300 339	306 667	266 875	346 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	76 139	56 667	8 125	7 867
Суммарное отклонение, руб./кв. м	148 798			
Веса, %	16,3	20,6	31,5	31,6
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений и НДС, руб./кв. м	306 000			
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	16 481,6			
Стоимость единого объекта недвижимости, с учетом округлений, руб. с НДС	5 043 370 000			

Для расчета коэффициента индексации использовались данные значений ожидаемого среднегодового роста цен, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведенных в табл. 108.

Таблица 108.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в 2018 году			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,8%	-1,9%	3,5%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	0,8%	-1,8%	3,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	1,1%	-1,6%	3,7%
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки темпы роста цен исходя из текущих рыночных условий принимались:

- для 2018 г. – без изменений;
- для 2019 г. – 3,6% (среднее значение доверительного интервала для последующих 5 лет);
- для 2020 г. – 3,6% (среднее значение доверительного интервала для последующих 5 лет);
- для 2021 г. – 3,6% (среднее значение доверительного интервала для последующих 5 лет);
- для 2022 г. – 3,6% (среднее значение доверительного интервала для последующих 5 лет).

Расчет коэффициента индексации представлен в табл. 109.

Таблица 109.

Расчет коэффициента индексации

№ периода	Период	Темпы роста цен, %	Коэффициент периода	Длительность расчетного периода, мес.	Коэффициент индексации по итогам периода
1	2018 год	0,0	1,000	3	1,000
2	2019 год	2,4	1,036	12	1,036
3	2020 год	2,4	1,036	12	1,036
4	2021 год	2,4	1,036	12	1,036
5	2022 год	2,4	1,036	12	1,036
Коэффициент индексации для постпрогнозной стоимости (округленно)					1,152

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Соответственно величина постпрогнозной стоимости (стоимость реверсии) объектов оценки, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{\text{прод.}} = 5\,043\,370\,000 * 1,152 = 5\,809\,962\,000 \text{ руб.}$$

Результаты расчета стоимости объектов недвижимости методом дисконтирования денежных потоков представлены в табл. 110.

Таблица 110.

**Результаты расчета стоимости объектов недвижимости
методом дисконтирования денежных потоков**

Наименование показателя	Значение показателя				
	1	2	3	4	5
Дата оценки	01.10.2018				
№ периода	1	2	3	4	5
Начало периода	01.10.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Окончание периода	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Длительность периода, лет	1	1	1	1	1
Длительность периода, мес.	3	12	12	12	12
Потенциальный валовой доход за период, руб.	167 647 500	672 432 400	621 692 999	644 070 720	667 254 979
Действительный валовой доход, руб.	167 647 500	672 432 400	538 386 137	557 765 244	577 842 811
Операционные расходы, руб.	6 009 718	24 038 872	115 634 898	119 797 154	124 109 426
Чистый операционный доход, руб.	161 637 782	648 393 528	422 751 239	437 968 090	453 733 385
Ставка дисконта, %	13,80	13,80	13,80	13,80	13,80
Дисконтный множитель для потока	0,984	0,9076	0,7975	0,7008	0,6158
Дисконтированный доход за период (текущая стоимость дохода), руб.	159 051 577	588 481 966	337 144 113	306 928 037	279 409 019
Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.	1 671 014 712				
Постпрогнозная стоимость (TV), руб.	5 809 962 000				
Дисконтный множитель для постпрогнозной стоимости (TV)	0,6158				
Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.	3 354 091 063				
Итоговая стоимость объекта, руб.	5 025 105 775				
Итоговая стоимость объекта, руб., с учетом округлений и НДС	5 025 106 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Необходимо отметить, что данная стоимость получена для всего имущественного комплекса, сдаваемого в аренду по Договорам аренды. Для определения стоимости здания, полученной на основе доходного подхода, необходимо от рассчитанной стоимости вычесть стоимость земельного участка. Стоимость земельного участка определена в подразделе 5.2 настоящего Приложения и составляет 169 986 000 руб.

Таким образом, стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, полученная на основе использования доходного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составит:

$$5\,025\,106\,000 - 169\,986\,000 = 4\,855\,120\,000 \text{ руб.}$$

5.1.3. Расчет стоимости здания затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке здания представлено в разделе 4.6. настоящего Отчета.

5.4. Согласование результатов оценки здания

Ввиду того, что в результате применения различных подходов к оценке стоимости здания, получены следующие значения, приведенные в табл. 111.

Таблица 111.

Результаты расчетов стоимости, руб.

Наименование объекта	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
Стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А	не использовался	4 876 680 000	4 855 120 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для согласования результатов стоимости, полученной различными подходами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1,0000$	$1,0000/4,0000=0,25000$
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1,0000$	$1,0000/4,0000=0,25000$
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1,0000$	$1,0000/4,0000=0,25000$
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1,0000$	$1,0000/4,0000=0,25000$
Сумма					4,0000	1

2. Сравнение результатов, полученных сравнительным (рыночным) и доходным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

	Сравнительный (рыночный)	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный (рыночный)	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Доходный	1/2	1	$(1/2*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.2. Для критерия Б.

	Сравнительный (рыночный)	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный (рыночный)	1	1/3	$(1*1/3)1/2 = 0,5773$	$0,5773/2,3094=0,2500$
Доходный	3	1	$(3*1)1/2 = 1,7321$	$1,7321/2,3094=0,7500$
Сумма			2,3094	1

2.3. Для критерия В.

	Сравнительный (рыночный)	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный (рыночный)	1	2	$(1*2)1/2 = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Доходный	1/2	1	$(1/2*1)1/2 = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.4. Для критерия Г.

	Сравнительный (рыночный)	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный (рыночный)	1	3	$(1*3)1/2 = 1,7321$	$1,7321/2,3094=0,7500$
Доходный	1/3	1	$(1/3*1)1/2 = 0,5773$	$0,5773/2,3094=0,2500$
Сумма			2,3094	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500	
Сравнительный (рыночный)	0,6667	0,2500	0,6667	0,7500	$0,2500*0,6667+0,2500*0,2500+0,2500*0,6667+0,2500*0,7500 \approx 0,6$
Доходный	0,3333	0,7500	0,3333	0,2500	$0,2500*0,3333+0,2500*0,7500+0,2500*0,3333+0,2500*0,2500 \approx 0,4$
Сумма					1

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного (рыночного) подхода – 0,6;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода – 0,4.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, составит:

$$C_{zo} = 4\ 876\ 680\ 000 * 0,6 + 4\ 855\ 120\ 000 * 0,4 = 4\ 868\ 056\ 000 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составляет:

$$4\ 868\ 056\ 000 \text{ руб.}$$

Соответственно стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9-этажное, общая площадь 16 481,6 кв.м., инв. №2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39А, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, с учетом округлений, составит:

$$4\ 868\ 056\ 000 / 1,18 = 4\ 125\ 471\ 000 \text{ руб.}$$

5.2. Расчет стоимости земельного участка

5.2.1. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

5.2.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

6.2.1.2. Расчет стоимости земельного участка методом остатка

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемого земельного участка проводился на основе использования метода остатка, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков доходным подходом.

Оценка стоимости методом остатка предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом износа и устареваний, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.
2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы.
3. Расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени.
4. Расчет стоимости земельного участка путем вычитания из общей стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом износа и устареваний.

По сути, указанный выше алгоритм сводится к формуле:

$$C_{зу} = C_{общ.} - C_{улучш.},$$

где:

$C_{зу}$ - стоимость оцениваемого земельного участка, руб.;

$C_{общ.}$ - общая стоимость единого объекта недвижимости (общая стоимость улучшения (здания) и земельного участка), полученная на основе доходного подхода, руб.;

$C_{затр.}$ - стоимость затрат на замещение улучшения (здания) с учетом износа и устареваний, руб.

Результаты расчета общей стоимости единого объекта недвижимости (общей стоимости улучшения (здания) и земельного участка), полученные на основе доходного подхода, представлены в разделе 5.1.2. настоящего Отчета. Значение данного показателя составляет 5 024 446 000 руб. с учетом НДС.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение здания с учетом износа, которое расположено на оцениваемом земельном участке, и для эксплуатации которого выделен оцениваемый земельный участок, представлены ниже.

Расчет стоимости затрат на замещение здания с учетом износа методом сравнительной единицы

Для определения стоимости затрат на замещения здания методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{об} = C_{зд} * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i,$$

где:

$C_{зд}$ – удельная стоимость затрат на замещение единицы сравнения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);

$\prod_{i=1}^n K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{ПЕР} = C_{ПЕР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{ПЕР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{\text{ПОЛ}} = C_{\text{ПОЛ}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{\text{ПОЛ}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{\text{КАР}} = 0,6 * C_{\text{КАР}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{\text{КАР}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 112.

Таблица 112.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,86	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,85 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	> 1,5	0,93
> 2,0	0,86		

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и в табл. 113.

Таблица 113.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально-экономический) коэффициент, представленная в справочниках УПСС 2016 года издания «КО-ИНВЕСТ»

Местоположение (регион)	Класс конструктивной системы (КС)														
	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
г. Москва	1,161	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,222	1,227	1,155	1,201	1,238	1,206	1,222	1,314	1,362

Источник: Справочники УПСС издания «КО-ИНВЕСТ» 2016 год.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c , α_i , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 114.

Таблица 114.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительстве относительного базового

уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога). Расчет данной поправки проводился для г. Москвы с использованием средних региональных индексов цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, представленные на сайте Единой межведомственной информационно-статистической системе www.fedstat.ru в разделе «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, в % к предыдущему месяцу, Раздел F Строительство, г. Москва. Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_B},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.01.2005 г. для г. Москвы;

I_B - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления соответствующего справочника УПСС издательства КО-ИНВЕСТ по отношению к ценам на 01.01.2005 г. для г. Москвы.

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение здания, проводился на основе использования справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 18%.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано многоэтажное офисное здание со строительным объемом от 61 650 до 83 250 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код ruO3.03.000.0083). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 115.

Таблица 115.

Сравнительные характеристики рассматриваемого здания и объекта аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объемно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.	-	48 824
Единица сравнения	куб. м.	куб. м.
Количество единиц сравнения	78 112	от 61 650 до 83 250
Общая площадь, кв. м	16 481,6	от 20 550 до 27 750
Средняя высота помещений объекта, м	3,5	3
Этажность	9	12-20
Класс конструктивной системы	КС-3	КС-3
Класс качества	De luxe	De luxe
Преобладающий материал:		
- основной материал ограждающих	железобетон	железобетон

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
конструкций		
- основной материал несущих конструкций	железобетон	железобетон

Источник: 1. Анализ Оценка.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 116.

Таблица 116.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты (подземная часть)	404,9	0,83
- каркас		
- стены наружные, возможна отделка	1 911,2	3,91
- стены внутренние, перегородки, сантехкабины	1 249,8	2,56
- перекрытия и покрытие	5 711,0	11,7
- кровля	412,4	0,84
- проемы	5 318,1	10,89
- полы	4 639,8	9,5
- внутренняя отделка	7 217,4	14,78
- прочие конструкции	958,1	1,96
- особостроительные работы (лифты)	2 332,5	4,78
- отопление, вентиляция и кондиционирование	9 845,3	20,16
- водоснабжение и канализация	912,9	1,87
- электроснабжение и освещение	6 493,1	13,3
- слаботочные системы	116,9	0,24
- прочие системы и спецоборудование	1 300,6	2,66
ИТОГО	48 824,00	100,00

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. код по ОЗ.03.000.0083.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Поправка на различие в высоте этажа.

Ввиду того, что средняя высота этажа оцениваемого здания и высота этажа здания, выбранного в качестве объекта-аналога, различаются (3,5 м и 3,0 м соответственно), то необходимо внести поправку, учитывающую данный факт.

Расчетная зависимость для определения значения данной поправки имеет следующий вид:

$$\Delta = (C_{ПЕР} + C_{ПОЛ}) * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{ПЕР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

$C_{ПОЛ}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа объекта оценки, м.

Расчетное значение данной поправки составит:

$$\Delta = (5 711 + 4 639,8) * \frac{3,0 - 3,5}{3,5} = -1 478,69 \text{ руб./куб. м}$$

2. Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправки рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_i, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов.

Ввиду того, что класс конструктивной системы оцениваемого здания и класс конструктивной системы здания, выбранного в качестве объекта-аналога, совпадают (КС-3), целесообразно предположить, что значение данной группы поправок будет равно нулю.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем оцениваемого здания находится в диапазоне строительного объема здания, выбранного в качестве объекта-аналога, то величина данной поправки равна 1.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных на территории г. Москвы и имеющих класс конструктивной системы КС-3, составляет 0,934.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета стоимости затрат на замещение объекта от базового уровня цен 01.01.2016 г. (данные в УПСС «Общественные здания» приведены на эту дату) использовались средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на январь 2005 г. Расчет данной поправки проводился для г. Москвы с использованием индексов цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, представленных на сайте www.fedstat.ru в разделе «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, в % к предыдущему месяцу, Раздел F Строительство, г. Москва».

Данная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_B},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.2005 г. для г. Москвы;

I_B - индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления справочника УПСС по отношению к ценам на 01.2005 г. для г. Москвы.

Индексы цен удорожания на продукцию инвестиционного назначения (по отношению к предыдущему месяцу в %) для г. Москвы приведены в табл. 117 (источник – официальный сайт ФАГС – www.fedstat.ru).

Таблица 117.

Индексы цен удорожания (по отношению к предыдущему месяцу в %) для г. Москвы на продукцию инвестиционного назначения

Период	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
январь	1,0181	1,0048	1,028	1,02	1,0038	1,0066	1,0143	1,0082	1,015	1,0036	1,0154	1,0074	0,9986	1,0041
февраль	1,0061	1,0082	1,004	1,009	1,0053	1,006	1,018	1,0065	1,0048	1,0059	1,0263	1,0061	1,0076	1,0119
март	1,0082	1,0035	1,002	1,011	1,0001	0,9915	0,9961	1,0126	0,9934	0,9756	0,9881	0,9822	0,9907	1,0119
апрель	1,0049	1,0045	1,01	1,012	1,0088	0,9971	1,0125	1,0017	1,0093	0,9984	1,0014	0,9966	1,0000	1,0118

Период	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
май	1,0046	1,0335	1,028	1,029	1,0002	1,0052	1,0078	1,0141	1,0017	1,0069	1,0041	1,0036	1,0035	1,0038
июнь	1,0155	1,0012	1,009	1,027	0,9941	1,0091	1,0073	1,0005	1,0018	1,0066	0,9998	1,0061	1,0074	1,0059
июль	1,0036	1,0051	1,012	1,005	0,9953	0,9936	1,0115	1,0126	0,9939	0,9972	0,9965	0,9979	1,0074	1,0009
август	1,0083	1,0214	1,011	1,023	1,0131	1,0084	1,0069	1,0116	0,9993	1,013	1,0115	1,0034	0,9984	0,9924
сентябрь	1,003	1,0089	1,034	1,029	1,0036	1,0011	0,9992	1,0158	1,006	1,0005	1,002	1,001	0,9993	0,9982
октябрь	1,0037	1,0146	1,031	1,008	0,9932	1,0001	1,0135	1,0106	1,0015	1,0011	0,9995	1,0064	1,0006	
ноябрь	1,0051	1,0239	1,016	1,019	1,0078	1,0131	0,9922	0,9913	0,9993	1,0131	1,0038	1,0034	1,0059	
декабрь	1,0089	1,0294	1,02	1,005	0,9957	1,0139	1,0071	1,0116	1,0042	1,0033	1,006	0,9965	0,9993	
Годовой индекс удорожания	1,094	1,17	1,225	1,215	1,021	1,046	1,09	1,101	1,03	1,025	1,055	1,01	1,019	1,041

* данные за апрель 2018 г. по состоянию на дату оценки не опубликованы.

Источник: 1. www.fedstat.ru.

Индекс цен удорожания (накопленным итогом), учитывающий изменение цен на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.2005 г., определяется на основе зависимости следующего вида:

$$I_{\text{Дата оценки}} = \prod_{i=1}^n I_{\text{уд.}},$$

где

$I_{\text{уд.}}$ - индексы удорожания, значения которых представлены в табл. 117;

n – количество месяцев в расчетном периоде.

Индекс цен удорожания (накопленным итогом) на дату уровня цен составления справочника УПСС по отношению к ценам на 01.2005 г., определяется на основе зависимости следующего вида:

$$I_B = \prod_{i=1}^n I_{\text{уд.}},$$

где:

$I_{\text{уд.}}$ - индексы удорожания, значения которых представлены в табл. 117;

n – количество месяцев в расчетном периоде.

Таким образом, индекс цен удорожания $I_{\text{Дата оценки}}$ (накопленным итогом), учитывающий изменение цен на дату проведения оценки по отношению к ценам на 01.01.2005 г., составит с учетом округлений:

$$I_{\text{Дата оценки}} = 1,094 * 1,17 * 1,225 * 1,215 * 1,021 * 1,046 * 1,09 * 1,101 * 1,03 * 1,025 * 1,055 * 1,01 * 1,019 * 1,041 = 2,914$$

Индекс цен удорожания I_B (накопленным итогом) на дату уровня цен составления справочника УПСС (01.01.2016 г.) по отношению к ценам на 01.2005 г., составит с учетом округлений:

$$I_{\text{Дата оценки}} = 1,094 * 1,17 * 1,225 * 1,215 * 1,021 * 1,046 * 1,09 * 1,101 * 1,03 * 1,025 * 1,055 = 2,72$$

Соответственно, поправка (коэффициент) на изменение цен на продукцию инвестиционного назначения по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составит:

$$K_{\text{пер}} = \frac{2,914}{2,72} = 1,07$$

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на

основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов (прибыль девелопера) представлены в табл. 118.

Таблица 118.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,6	19,3	18,5
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	19,1	20,8	20,0
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5	22,5	21,5

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

В настоящем Отчете значение величины прибыли предпринимателя было принято равным минимальному значению прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство высококлассных офисов (офисы классов А, В) в размере 19,1% годовых.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра для зданий с физическими характеристиками, аналогичными характеристикам оцениваемого здания, в среднем составляет 1,5 – 2 года. В рамках настоящего отчета значение данного показателя принято равным 1,75 года (среднее значение между 1,5 и 2 года) или 21 месяц.

Таким образом, рассчитанное значение прибыли предпринимателя (инвестора) для оцениваемого здания, составит:

$$R_{ин.} = (1 + 0,191)^{21/12} - 1 = 0,3578 = 35,78\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 35,78%, что соответствует коэффициенту 1,3578.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 18%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,18.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений, представлены в табл. 119.

Таблица 119.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого административного здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	48 824
Поправки первой группы, руб./куб. м	-1 478,69
Поправки второй группы, в т.ч.	1,601
- поправка на разницу в объеме или площади	1,0
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	0,934
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,00
- поправка на изменение цен в строительстве	1,07
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,3578
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,18
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	75 799,85

Наименование показателей	Значение показателей
Количество единиц сравнения, куб. м	78 112
Стоимость замещения объекта, руб.	5 920 877 883
Стоимость замещения объекта, руб., с учетом округлений	5 920 878 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений и НДС, составит:

5 920 878 000 руб.

5. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания с учетом износа.

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на замещение объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого здания функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого здания определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих

повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Значение физического износа для оцениваемого объекта определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы оцениваемого здания может быть определен на уровне 100 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 100 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 3.

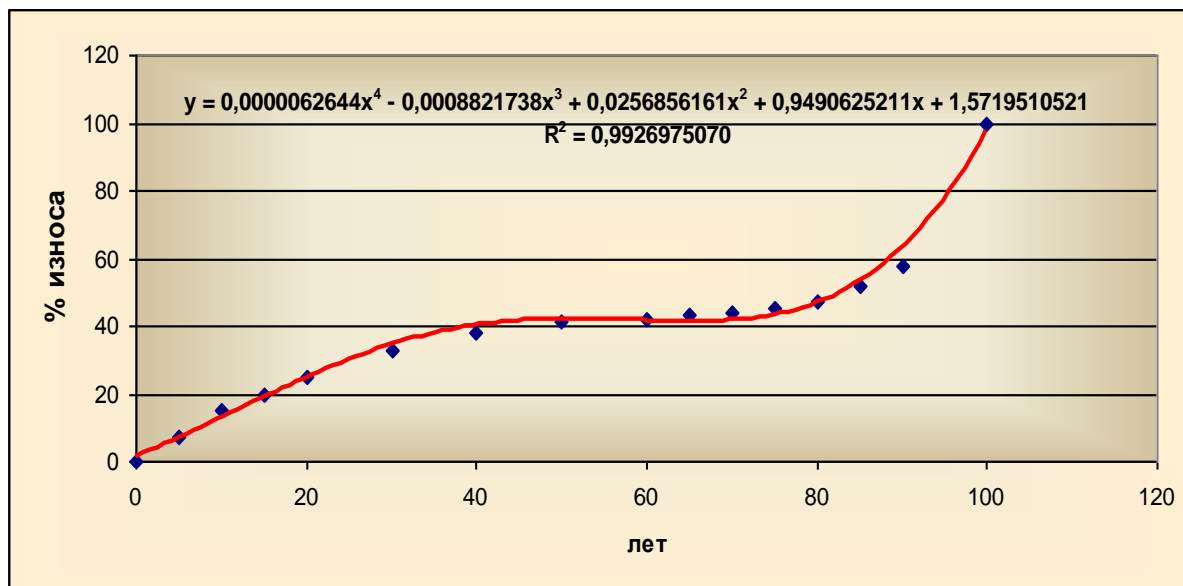


Рис. 3. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 100 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$I_{\phi} = Y_0 + Y_1 * T_{\text{жс}}^4 + Y_2 * T_{\text{жс}}^3 + Y_3 * T_{\text{жс}}^2 + Y_4 * T_{\text{жс}}$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel, представлены в табл. 120 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 120.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	0,0000062644
Y_1	-0,0008821738
Y_2	0,0256856161
Y_3	0,9490625211
Y_4	1,5719510521

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемого здания (лет) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = \text{Год оценки} - \text{Год ввода},$$

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемого здания использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2018 г.;

- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 2004 год (согласно записи в Свидетельстве о государственной регистрации права – дата Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией).

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемого здания составит:

$$T = 2018 - 2004 = 14 \text{ лет.}$$

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемого здания, составляет с учетом округлений 18,0%.

Соответственно стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 9 - этажный, общая площадь 16 481,6 кв. м, инв. № 2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 39а, кадастровый (условный) номер: 77:09:0005008:3481, рассчитанная на основе использования затратного подхода, с учетом НДС, составит:

$$C_{из.} = 5\,920\,878\,000 * (1 - 18/100) * (1 - 0) * (1 - 0) = 4\,855\,119\,960 \text{ руб.},$$

что эквивалентно, с учетом округлений:

$$4\,855\,120\,000 \text{ руб.}$$

Исходя из указанного ранее, стоимость земельного участка методом остатка определялась как разница между стоимостью объекта, полученная доходным подходом, и стоимости затрат на замещение объекта недвижимости с учетом износа.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка методом остатка представлены в табл. 121.

Таблица 121.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка методом остатка

Наименование показателя	Значение показателя, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости (улучшение + ЗУ), рассчитанная доходным подходом (подраздел 5.1.2)	5 025 106 000
Стоимости затрат на замещение улучшения (здания) с учетом износа	4 855 120 000
Стоимость земельного участка	169 986 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Таким образом, стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 4 142 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Ленинградский просп., влад. 39, кадастровый (условный) номер: 77:09:0005008:12, рассчитанная на основе использованием доходного подхода, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$169\,986\,000 \text{ руб.}$$

5.2.2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке земельного участка представлено в подразделе 4.6 настоящего Приложения.

5.2.3. Расчет стоимости земельного участка затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке земельного участка представлено в подразделе 4.6 настоящего Приложения.

5.2.4. Согласование результатов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете определение справедливой стоимости земельного участка проводилось с использованием только одного подхода (доходного), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости земельного участка целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 4 142 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Ленинградский просп., влад. 39, кадастровый (условный) номер: 77:09:0005008:12, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$169\,986\,000 \text{ руб.}$$

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

Цены предложений по продаже объектов недвижимости

1. <https://www.cian.ru/sale/commercial/194727328/>

This screenshot shows a real estate listing for a building. The main title is "Здание (A), 45 280 м²". The location is "Москва САО р-н Курорт Ленинградский пр-кт, Т2Б2". The price is listed as 10 151 776 000 Р. The listing includes a large photograph of the building, a table with key statistics, and a detailed description. The table contains the following data:

Ключевые цифры	
Цена	10 151 776 000 Р
Площадь	45 280 м²
Высота	150 м
Политика	Средняя оценка

The description mentions that the building is a modern office structure with a glass facade and is located in a prime area of Moscow. It also notes that the building is ready for occupancy.

This screenshot shows the same real estate listing from a different perspective, focusing on the map and additional details. The main title is "Здание, 45 280 м²". The price is listed as 10 151 776 000 Р. The listing includes a map of the building's location in Moscow, a table with key statistics, and a detailed description. The table contains the following data:

Ключевые цифры	
Цена	10 151 776 000 Р
Площадь	45 280 м²
Высота	150 м
Политика	Средняя оценка

The map shows the building's location in the SАО district of Moscow, near the Kurort and Leninsky Prospekt. The description mentions that the building is a modern office structure with a glass facade and is located in a prime area of Moscow. It also notes that the building is ready for occupancy.

2. <https://zдание.info/2386/2473/object/261354>

ТОП-5

ОФИСЫ КЛАССА А | МОСКВА И МО | ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПР., 36 И 6

МОСКВА - ДИВИДИО, ПЛ. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, Д. 36 И 6

30 007 м² | ЦЕНА М² 8 600 | ЦЕНА ОБЪЕКТА 2 592 000 000

Продажа элитной недвижимости
Расположение: Москва, ОПС, Ленинградский пр., д. 36 и 6, бизнес-класс стандарт - Дивидо.

Мы работаем напрямую с собственником, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора.
Возможно обсуждение комиссии цены объекта. Контактный Диск.

Площадь: 30 007 м²

Здание.info
самостоятельная недвижимость

Класс: А
Общая площадь: 30007 м²
Ремонт: элитный, частичная отделка
Наличие парковки: да, подземная, охраняемая
Телекоммуникации: интернет, эл. почта, АТС, телефонная линия
Инфраструктура поблизости: Рестораны, Магазины, Площадки, Конференц-залы, Банки, Бизнес-центры, Аэропорты, Магазины


Этажность: 24-эт.
Пассажирские лифты: ОТВ - 8 шт.
Кондиционирование: Центральное
Вентиляция: Приточно-вытяжная
Высота потолков: 3.0 м

Паркинг: подземный, многоярусный на 401 машиноместо.
Наличие видеонаблюдения и круглосуточного пункта охраны, охраняемая парковка.
Бизнес-центр оснащен высококачественным набором оборудования.

По вопросам цены, метража и пр. запросов, рекомендуем на нашу площадку, чтобы избежать по телефону возможных искажений.

Объект на карте | Панорама | Показать объекты рядом

Как добраться?



Справка в Яндекс.Картах

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и ЛИБ АИИС
элитной недвижимости

АККРЕДИТОВЫЕ
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ
НЕОБЯЗАТЕЛЬНО

СБЕРБАНК
Всегда рядом!

8 800 303 55 55 | www.sberbank.ru
Сбербанк России. Лицензия № 0708/15-03/001/2016
Банк России № 0708023893

ФИЛИТРАД

ДАНИЕ РЕГИСТРА

Кадстровая карта
Публичная кадастровая карта

Справка on line
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

3. <https://zдание.info/2385/2468/object/96765>

ТОП-4

Бизнес-центры | Москва и МО | Ленинградский пр-кт, 24/4/4

7 740 м² | ЦЕНА м² 35 400 | ЦЕНА ОБЪЕКТА 275 000 000

Многофункциональный комплекс ИФНС-14. Предлагаю на продажу 3-х этажное здание - 7 740 м². Бизнес-назначение, часть 5 520 м². Место удобное, гольф-клуба в том месте и водная прогулка с река. Здание расположено так, что на первом этаже можно расположить кафе, отделение банка, магазин, детские центры и т.д. Высота помещений от черепицы к черепице - 3,5 м. Выделенная мощность - 60 кВт на 1 м² полезной площади. Цена продажи 275 000 000 руб/ед. Возможна покупка АИП и торговля парковкой под данным корпусом или под соседним корпусом. Дополнительная информация: Бизнес-центр: ИФС-Арена парк.

Позвоните или отправьте заявку

Посетить объект

Отправить заявку

Сохранить

Распечатать (PDF)

Перейти на Email

Статус этой страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТОВЫЕ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК

8 800 565 56 56 www.sberbank.ru

ФИНАНСОВАЯ ФИЛИАЛ

Здание.info

РАЗДЕЛИТЬ ОБЪЕКТ

СОСТАВ

ФОРМАТ И ЦЕНА

КОНТАКТЫ

Многофункциональный комплекс ИФНС-14. Пред. протекторная система. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Элеватор: механический. Планировка: стандартная. Открытие: для отделки. Этаж: 1. Этажность: 12. Парковка: подземная. Лифты: 4 шт.

Объект на карте

Панорама

Показать объект рядом

Как добраться?

Пробки

Стан

Данные Росреестра

Кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

Справка on-line

Справочная информация по объекту недвижимости

Сведения из ЕФРН

Запрос на получение сведений из ЕФРН

Проверка документов

Проверить удостоверение выписку

Контактная информация

Поискать

Отправить запрос

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Компания: ВАНДРИН

Статус: Актуальность информации

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Арендные ставки бизнес-центров класса «А»

1. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220318>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Ставка
1119 м²	29 500
1119 м²	29 500
1133 м²	29 500
1133 м²	29 500
1133 м²	29 500
1134 м²	28 500
1134 м²	28 500
1235 м²	23 500
2043 м²	27 500
2408 м²	24 200
3176 м²	28 200
3318 м²	26 000
4309 м²	28 600
4451 м²	25 700
5442 м²	29 000
6717 м²	27 000

1133 м²
29 500 руб/м² в год

Основная информация:

- Классификация: А
- Этаж: 9
- Состояние: Полно и вышло
- Специфика: Бизнесовая

Финансовые условия:

- Ставка аренды: 29 500 руб
- Инструментальные расходы: 4600 руб
- Компьютерная группа: 5 мест
- Парковка: 3 места
- Сторожный пункт: Без учета НДС
- Надпись: 378 руб/мес
- Материалы: Платное хранение от 11 месяцев

О здании:

- Класс: А
- Этаж: 27
- Общая площадь: 90 000 м²

Контактная информация:

Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Дополнительные преимущества:

- Бесплатное такси
- Бесплатный период

2. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220319>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Ставка
1119 м²	29 500
1119 м²	29 500
1133 м²	29 500
1133 м²	29 500
1133 м²	29 500
1134 м²	28 500
1134 м²	28 500
1235 м²	23 500
2043 м²	27 500
2408 м²	24 200
3176 м²	28 200
3318 м²	26 000
4309 м²	28 600
4451 м²	25 700
5442 м²	29 000
6717 м²	27 000

1133 м²
29 500 руб/м² в год

Основная информация:

- Классификация: А
- Этаж: 9
- Состояние: Полно и вышло
- Специфика: Бизнесовая

Финансовые условия:

- Ставка аренды: 29 500 руб
- Инструментальные расходы: 4600 руб
- Компьютерная группа: 5 мест
- Парковка: 3 места
- Сторожный пункт: Без учета НДС
- Надпись: 378 руб/мес
- Материалы: Платное хранение от 11 месяцев

О здании:

- Класс: А
- Этаж: 27
- Общая площадь: 90 000 м²

Контактная информация:

Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Дополнительные преимущества:

- Бесплатное такси
- Бесплатный период

3. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=214303>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 руб.
1119 м²	29 500 руб.
1133 м²	29 500 руб.
1133 м²	29 500 руб.
1133 м²	25 000 руб.
1134 м²	30 500 руб.
1134 м²	28 500 руб.
1275 м²	23 500 руб.
2043 м²	27 500 руб.
2408 м²	24 200 руб.
2170 м²	28 200 руб.
3318 м²	26 000 руб.
4309 м²	28 600 руб.
4451 м²	25 700 руб.
5443 м²	29 000 руб.
6717 м²	27 000 руб.

1133 м²
25 000 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 1133 м²
- Этаж: 8
- Состояние: Полно и выделено
- Планировка: Стандартная

Финансовые условия:

- Средняя рыночная ставка: 25 000 руб.
- Предельная ставка: 3000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 25 000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 3000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 25 000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 3000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 25 000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 3000 руб.

О здании:

- Этаж: 4

Контактная информация:

Иванова Юлия
+7 (495) 104-77-10

Дополнительные преимущества:

- Бесплатная парковка

4. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220316>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 руб.
1119 м²	29 500 руб.
1133 м²	29 500 руб.
1133 м²	29 500 руб.
1133 м²	25 000 руб.
1134 м²	30 500 руб.
1134 м²	28 500 руб.
1275 м²	23 500 руб.
2043 м²	27 500 руб.
2408 м²	24 200 руб.
2170 м²	28 200 руб.
3318 м²	26 000 руб.
4309 м²	28 600 руб.
4451 м²	25 700 руб.
5443 м²	29 000 руб.
6717 м²	27 000 руб.

2043 м²
27 500 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 2043 м²
- Этаж: 4
- Состояние: Полно и выделено
- Планировка: Стандартная

Финансовые условия:

- Средняя рыночная ставка: 27 500 руб.
- Предельная ставка: 4000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 27 500 руб.
- Средняя рыночная ставка: 4000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 27 500 руб.
- Средняя рыночная ставка: 4000 руб.
- Средняя рыночная ставка: 27 500 руб.
- Средняя рыночная ставка: 4000 руб.

О здании:

- Этаж: 4

Контактная информация:

Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Дополнительные преимущества:

- Бесплатная парковка

5. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220324>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 руб.
1119 м²	29 500 руб.
1123 м²	29 500 руб.
1123 м²	29 500 руб.
1133 м²	25 000 руб.
1134 м²	30 500 руб.
1134 м²	28 500 руб.
1275 м²	23 500 руб.
2043 м²	27 500 руб.
2408 м²	24 200 руб.
3176 м²	28 200 руб.
3318 м²	26 000 руб.
4309 м²	28 500 руб.
4451 м²	25 700 руб.
5443 м²	29 000 руб.
6717 м²	27 000 руб.

3176 м²
28 200 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 3176 м²
- Этаж: 4-8
- Состояние: Отлично
- Специфика: Специализированный

Финансовые условия:

- Средняя стоимость аренды: 28 200 руб.
- Платежные условия: 4500 руб.
- Средств на аренду: 1 месяц
- Средств на коммунальные услуги: 3 месяца
- Средств на ремонт: Без учета НДС
- Средств на эксплуатацию: 10,32 млн руб.
- Средств на прочие расходы: 10,32 млн руб.

О здании:

- Этаж: 4

Контактная информация:

Иванова Юлия
Исполнительный директор

+7 (495) 320-36-15

Получить презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатная парковка
Вы можете воспользоваться бесплатной парковкой в бизнес-центре «Скайлайт».

Получить презентацию

6. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220330>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 руб.
1119 м²	29 500 руб.
1123 м²	29 500 руб.
1123 м²	29 500 руб.
1133 м²	25 000 руб.
1134 м²	30 500 руб.
1134 м²	28 500 руб.
1275 м²	23 500 руб.
2043 м²	27 500 руб.
2408 м²	24 200 руб.
3176 м²	28 200 руб.
3318 м²	26 000 руб.
4309 м²	28 500 руб.
4451 м²	25 700 руб.
5443 м²	29 000 руб.
6717 м²	27 000 руб.

3318 м²
26 000 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 3318 м²
- Этаж: 3-4
- Состояние: Отлично
- Специфика: Специализированный

Финансовые условия:

- Средняя стоимость аренды: 26 000 руб.
- Платежные условия: 4400 руб.
- Средств на аренду: 1 месяц
- Средств на коммунальные услуги: 3 месяца
- Средств на ремонт: Без учета НДС
- Средств на эксплуатацию: 10,25 млн руб.
- Средств на прочие расходы: 10,25 млн руб.

О здании:

- Этаж: 4

Контактная информация:

Иванова Юлия
Исполнительный директор

+7 (495) 320-36-15

Получить презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатная парковка
Вы можете воспользоваться бесплатной парковкой в бизнес-центре «Скайлайт».

Получить презентацию

7. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220325>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 ₽
1119 м²	29 500 ₽
1133 м²	29 500 ₽
1133 м²	29 500 ₽
1133 м²	25 000 ₽
1134 м²	30 500 ₽
1134 м²	28 500 ₽
1275 м²	23 500 ₽
2043 м²	27 500 ₽
2408 м²	24 200 ₽
2170 м²	28 200 ₽
3318 м²	26 000 ₽
4309 м²	28 600 ₽
4451 м²	25 700 ₽
5443 м²	29 000 ₽
6717 м²	27 000 ₽

4309 м²
28 600 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 4309 м²
- Этаж: 4 - 8
- Состояние: Новый и старый
- Специфика: Стандарт

Финансовые условия:

- Средняя арендная ставка: 28 600 руб.
- Платежные условия: 9000 руб.
- Средствоприемный период: Оплата по факту
- Срок аренды: 3 месяца
- Возможность НДС: Без учета НДС
- Средствоприемный период: 14 дней
- Положение: Район Пятницкое

О здании:

4

Контактная информация:

Иванова Юлия
инженер по работе с клиентами

+7 (495) 320-36-15

Получить презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатная парковка
Вы можете бесплатно парковаться на территории бизнес-центра.

Получить презентацию

8. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220331>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 ₽
1119 м²	29 500 ₽
1133 м²	29 500 ₽
1133 м²	29 500 ₽
1133 м²	25 000 ₽
1134 м²	30 500 ₽
1134 м²	28 500 ₽
1275 м²	23 500 ₽
2043 м²	27 500 ₽
2408 м²	24 200 ₽
2170 м²	28 200 ₽
3318 м²	26 000 ₽
4309 м²	28 600 ₽
4451 м²	25 700 ₽
5443 м²	29 000 ₽
6717 м²	27 000 ₽

4451 м²
25 700 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 4451 м²
- Этаж: 3 - 4
- Состояние: Новый и старый
- Специфика: Стандарт

Финансовые условия:

- Средняя арендная ставка: 25 700 руб.
- Платежные условия: 9000 руб.
- Средствоприемный период: Оплата по факту
- Срок аренды: 3 месяца
- Возможность НДС: Без учета НДС
- Средствоприемный период: 14 дней
- Положение: Район Пятницкое

О здании:

4

Контактная информация:

Иванова Юлия
инженер по работе с клиентами

+7 (495) 320-36-15

Получить презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатная парковка
Вы можете бесплатно парковаться на территории бизнес-центра.

Получить презентацию

9. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=229381>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 ₽
1119 м²	29 500 ₽
1123 м²	29 500 ₽
1123 м²	29 500 ₽
1133 м²	25 000 ₽
1134 м²	30 500 ₽
1134 м²	28 500 ₽
1275 м²	23 500 ₽
2043 м²	27 500 ₽
2408 м²	24 200 ₽
2170 м²	28 200 ₽
3218 м²	26 000 ₽
4309 м²	28 600 ₽
4451 м²	25 700 ₽
5443 м²	29 000 ₽
6717 м²	27 000 ₽

5443 м²
29 000 \square /м² в год

Основная информация:

- Площадь: 5443 м²
- Этаж: 4-10
- Состояние: Новый и старый
- Планировка: Свободная

Финансовые условия:

- Цена за аренду: 29 000 \square
- Коммунальные услуги: 4500 \square
- Средств на аренду: Обеспечивает по факту
- Срок аренды: 3 месяца
- Внесение НДС: Без учета НДС
- Платеж вперед: 1231 кв. м
- Срок аренды: от 1 месяца

О здании:

4

Контактная информация:

Иванова Юлия
инженер отдела аренды

+7 (495) 320-36-15

Получить презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатная парковка

Вы можете арендовать

10. <https://fortexgroup.ru/bc/skaylayt/offices/?block=220337>

Свободные площади бизнес-центра «Скайлайт»

Аренда офисов

Площадь	Цена
1119 м²	29 500 ₽
1119 м²	29 500 ₽
1123 м²	29 500 ₽
1123 м²	29 500 ₽
1133 м²	25 000 ₽
1134 м²	30 500 ₽
1134 м²	28 500 ₽
1275 м²	23 500 ₽
2043 м²	27 500 ₽
2408 м²	24 200 ₽
2170 м²	28 200 ₽
3218 м²	26 000 ₽
4309 м²	28 600 ₽
4451 м²	25 700 ₽
5443 м²	29 000 ₽
6717 м²	27 000 ₽

6717 м²
27 000 \square /м² в год

Основная информация:

- Площадь: 6717 м²
- Этаж: 3-8
- Состояние: Новый и старый
- Планировка: Свободная

Финансовые условия:

- Цена за аренду: 27 000 \square
- Коммунальные услуги: 3500 \square
- Средств на аренду: Обеспечивает по факту
- Срок аренды: 3 месяца
- Внесение НДС: Без учета НДС
- Платеж вперед: 2129 кв. м
- Срок аренды: от 1 месяца

О здании:

4

Контактная информация:

Иванова Юлия
инженер отдела аренды

+7 (495) 320-36-15

Получить презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатная парковка

Вы можете арендовать

11. <https://fortexgroup.ru/bc/alkon/offices/?block=222864>

Свободные площади бизнес-центра «Алкон»

Аренда офисов

Площадь	Цена
47 м²	25 000
143 м²	40 000
238 м²	38 800
381 м²	38 800
465 м²	40 000
603 м²	36 000
627 м²	30 000
703 м²	39 300
712 м²	36 000
746 м²	38 800
967 м²	30 000
1061 м²	40 000
1096 м²	30 000
1309 м²	40 000
1935 м²	36 000
2136 м²	30 000

143 м²
40 000 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 143 м²
- Этаж: 3
- Состояние: Отделан и готов к въезду
- Специфика: Санитарная

Финансовые условия:

- Среднемесячная ставка: 40 000 руб.
- Возможность вступить в аренду: Да
- Объем аренды по плану: 3 месяца
- Период: 3 месяца
- С учетом НДС: 48 300 руб.
- Минимальная сумма: Прием документов
- Срок действия: Договорный

О здании:

- Этаж: А
- Площадь: 143 м²
- Общая площадь: 39 250 м²

Контактная информация:

Семенова Елена
+7 (495) 256-03-70

Дополнительные преимущества:

- Бесплатное такси
- Бесплатный паркинг

12. <https://fortexgroup.ru/bc/alkon/offices/?block=222867>

Свободные площади бизнес-центра «Алкон»

Аренда офисов

Площадь	Цена
47 м²	25 000
143 м²	40 000
238 м²	38 800
381 м²	38 800
465 м²	40 000
603 м²	36 000
627 м²	30 000
703 м²	39 300
712 м²	36 000
746 м²	38 800
967 м²	30 000
1061 м²	40 000
1096 м²	30 000
1309 м²	40 000
1935 м²	36 000
2136 м²	30 000

238 м²
38 800 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 238 м²
- Этаж: 3
- Состояние: Отделан и готов к въезду
- Специфика: Санитарная

Финансовые условия:

- Среднемесячная ставка: 38 800 руб.
- Возможность вступить в аренду: Да
- Объем аренды по плану: 3 месяца
- Период: 3 месяца
- С учетом НДС: 43 300 руб.
- Минимальная сумма: Прием документов
- Срок действия: Договорный

О здании:

- Этаж: А

Контактная информация:

Семенова Елена
+7 (495) 256-03-70

Дополнительные преимущества:

- Бесплатное такси
- Бесплатный паркинг

13. <https://fortexgroup.ru/bc/alkon/offices/?block=222869>

Свободные площади бизнес-центра «Алкон»

П Бизнес-центры Фото-галерея **Свободные площади** Аренда площадей Контракты

Аренда офисов

Площадь	Цена
47 м²	25 000 руб.
143 м²	40 000 руб.
238 м²	38 800 руб.
381 м²	38 800 руб.
465 м²	40 000 руб.
603 м²	36 000 руб.
627 м²	36 000 руб.
703 м²	39 300 руб.
712 м²	36 000 руб.
746 м²	38 800 руб.
967 м²	36 000 руб.
1061 м²	40 000 руб.
1096 м²	36 000 руб.
1308 м²	40 000 руб.
1935 м²	36 000 руб.
2136 м²	36 000 руб.

381 м²
38 800 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 381 м²
- Этаж: 3
- Состояние: Новый и уютный
- Преимущества: Современный

Финансовые условия:

- Средняя рыночная ставка: 38 800 руб.
- Эксплуатационные расходы: Включены в ставку
- Коммунальные услуги: Оплачиваются по факту
- Промисленность: 3 месяца
- Средний срок аренды: 3 месяца
- Аренда: С учетом НДС
- Адрес: 125140 м.с.
- Пол: Женщины
- Срок действия: Прямая аренда
- Срок действия: Долгосрочный

О здании:

- Этаж: 3
- Площадь: 14 260 м²

Контактная информация:

Семенов Елена
Исполнительный директор

+7 (495) 256-03-70

[Получить презентацию по предложению на почту!](#)

[Получить презентацию](#)

Дополнительные преимущества:

Бесплатная такса: На первом и втором этаже бесплатная такса за аренду помещений по всей площади.

[Получить презентацию](#)

Бесплатный паркинг: На первом этаже бесплатно парковка для автомобилей по всей площади.

[Получить презентацию](#)

14. <https://fortexgroup.ru/bc/alkon/offices/?block=225037>

Свободные площади бизнес-центра «Алкон»

П Бизнес-центры Фото-галерея **Свободные площади** Аренда площадей Контракты

Аренда офисов

Площадь	Цена
47 м²	25 000 руб.
143 м²	40 000 руб.
238 м²	38 800 руб.
381 м²	38 800 руб.
465 м²	40 000 руб.
603 м²	36 000 руб.
627 м²	36 000 руб.
703 м²	39 300 руб.
712 м²	36 000 руб.
746 м²	38 800 руб.
967 м²	36 000 руб.
1061 м²	40 000 руб.
1096 м²	36 000 руб.
1308 м²	40 000 руб.
1935 м²	36 000 руб.
2136 м²	36 000 руб.

465 м²
40 000 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 465 м²
- Этаж: 8
- Состояние: Новый и уютный
- Преимущества: Современный

Финансовые условия:

- Средняя рыночная ставка: 40 000 руб.
- Эксплуатационные расходы: Включены в ставку
- Коммунальные услуги: Оплачиваются по факту
- Промисленность: 3 месяца
- Средний срок аренды: 3 месяца
- Аренда: С учетом НДС
- Адрес: 125140 м.с.
- Пол: Женщины
- Срок действия: Прямая аренда
- Срок действия: 12 месяцев

О здании:

- Этаж: 8
- Площадь: 14 260 м²

Контактная информация:

Семенов Елена
Исполнительный директор

+7 (495) 256-03-70

[Получить презентацию по предложению на почту!](#)

[Получить презентацию](#)

Дополнительные преимущества:

Бесплатная такса: На первом и втором этаже бесплатная такса за аренду помещений по всей площади.

[Получить презентацию](#)

Бесплатный паркинг: На первом этаже бесплатно парковка для автомобилей по всей площади.

[Получить презентацию](#)

15. <https://fortexgroup.ru/bc/alkon/offices/?block=229148>

Свободные площади бизнес-центра «Алкон»

П Бизнес-центры Фото-галерея **Свободные площади** Аренда площадей Контракты

Аренда офисов

Площадь	Цена
47 м²	25 000 руб.
143 м²	40 000 руб.
238 м²	38 000 руб.
381 м²	38 800 руб.
465 м²	40 000 руб.
603 м²	36 000 руб.
627 м²	36 000 руб.
703 м²	39 300 руб.
712 м²	36 000 руб.
746 м²	38 800 руб.
967 м²	36 000 руб.
1061 м²	40 000 руб.
1096 м²	38 000 руб.
1308 м²	40 000 руб.
1935 м²	36 000 руб.
2136 м²	36 000 руб.

703 м²
39 300 руб./м² в год

Контактная информация:
Семенов Елена
+7 (495) 256-03-70

Основная информация:
Площадь: 703 м²
Этаж: 3-8
Состояние: Отдел и ремонт
Оформление: Современный

Финансовые условия:
Средняя рыночная ставка: 38 800 руб.
Включены в ставку: Включены в ставку
Эксплуатационные расходы: Оплачиваются по факту
Коммунальные услуги: 3 мес/год
Транспорт: 3 мес/год
Арендатор: С учетом НДС
Срок аренды: 3 года с
Срок действия: Полный договор от 11 месяцев

О здании:
Этаж: 8
Площадь: 14 260 м²

16. <https://fortexgroup.ru/bc/alkon/offices/?block=222863>

Свободные площади бизнес-центра «Алкон»

П Бизнес-центры Фото-галерея **Свободные площади** Аренда площадей Контракты

Аренда офисов

Площадь	Цена
47 м²	25 000 руб.
143 м²	40 000 руб.
238 м²	38 000 руб.
381 м²	38 800 руб.
465 м²	40 000 руб.
603 м²	36 000 руб.
627 м²	36 000 руб.
703 м²	39 300 руб.
712 м²	36 000 руб.
746 м²	38 800 руб.
967 м²	36 000 руб.
1061 м²	40 000 руб.
1096 м²	38 000 руб.
1308 м²	40 000 руб.
1935 м²	36 000 руб.
2136 м²	36 000 руб.

1061 м²
40 000 руб./м² в год

Контактная информация:
Семенов Елена
+7 (495) 256-03-70

Основная информация:
Площадь: 1061 м²
Этаж: 3
Состояние: Отдел и ремонт
Оформление: Современный

Финансовые условия:
Средняя рыночная ставка: 40 000 руб.
Включены в ставку: Включены в ставку
Эксплуатационные расходы: Оплачиваются по факту
Коммунальные услуги: 3 мес/год
Транспорт: 3 мес/год
Арендатор: С учетом НДС
Срок аренды: 3 года с
Срок действия: Полный договор Дополнительный

О здании:
Этаж: 8
Площадь: 14 260 м²

17. <https://fortexgroup.ru/bc/viktori-plaza/offices/?block=127145>

Свободные площади бизнес-центра «Виктори Плаза»

О Бизнес-центры Фотогалерея **Свободные площади** Командировки Контакты Печать Управление

Аренда офисов

Площадь	Цена
65 м²	30 000 ₽
118 м²	30 000 ₽
207 м²	30 000 ₽
320 м²	30 000 ₽
550 м²	30 000 ₽
900 м²	30 000 ₽
971 м²	30 000 ₽
1350 м²	30 000 ₽
1610 м²	30 000 ₽
2500 м²	30 000 ₽

118 м²
30 000 \square /м² в год

Основная информация:

Коммунально-технические	75 м²
Этаж	5
Состояние	Только в аренду
Тип помещения	Кабинетная

Финансовые условия:

Среднемесячная ставка	30 000 \square
Инструментальные расходы	3000 \square
Коммунальные услуги	Оплативаются по факту
Транспорт	7 такси
Среднемесячные расходы	7 такси
Адрес	С ул.Свободы 110/2
Метро	324 000 \square
Среднемесячные расходы	Полная аренда от П.Павлова
Срок аренды	от 11 месяцев

О здании:

Класс	A
Этаж	20
Общая площадь	37 034 м²

Контактная информация

Иванова Юлия
Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Получите презентацию по предложениям на почту!
Отправить Запросить Отправить

Получить презентацию

Дополнительные преимущества

Бесплатное такси
На отъезде в любое время бесплатное такси, чтобы не тратить деньги на такси в метро.

Получить презентацию

Приветный подарок
Иванова Юлия подарит вам 1000 рублей на карту Сбербанка.

18. <https://fortexgroup.ru/bc/viktori-plaza/offices/?block=18262>

Свободные площади бизнес-центра «Виктори Плаза»

О Бизнес-центры Фотогалерея **Свободные площади** Командировки Контакты Печать Управление

Аренда офисов

Площадь	Цена
65 м²	30 000 ₽
118 м²	30 000 ₽
207 м²	30 000 ₽
320 м²	30 000 ₽
550 м²	30 000 ₽
900 м²	30 000 ₽
971 м²	30 000 ₽
1350 м²	30 000 ₽
1610 м²	30 000 ₽
2500 м²	30 000 ₽

207 м²
30 000 \square /м² в год

Основная информация:

Коммунально-технические	227 м²
Этаж	5
Состояние	Только в аренду
Тип помещения	Офисная

Финансовые условия:

Среднемесячная ставка	30 000 \square
Инструментальные расходы	3000 \square
Коммунальные услуги	Оплативаются по факту
Транспорт	7 такси
Среднемесячные расходы	7 такси
Адрес	С ул.Свободы 110/2
Метро	324 000 \square
Среднемесячные расходы	Полная аренда от П.Павлова
Срок аренды	от 11 месяцев

О здании:

Класс	A
Этаж	20
Общая площадь	37 034 м²

Контактная информация

Иванова Юлия
Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Получите презентацию по предложениям на почту!
Отправить Запросить Отправить

Получить презентацию

Дополнительные преимущества

Бесплатное такси
На отъезде в любое время бесплатное такси, чтобы не тратить деньги на такси в метро.

Получить презентацию

Бесплатный период
На отъезде в любое время и все выходные дни на метро бесплатно.

19. <https://fortexgroup.ru/bc/viktori-plaza/offices/?block=188245>

Свободные площади бизнес-центра «Виктори Плаза»

Аренда офисов

Площадь	Цена
65 м²	30 000 ₽
118 м²	30 000 ₽
207 м²	30 000 ₽
320 м²	30 000 ₽
550 м²	30 000 ₽
900 м²	30 000 ₽
971 м²	30 000 ₽
1350 м²	30 000 ₽
1910 м²	30 000 ₽
2500 м²	30 000 ₽

550 м²
30 000 руб/м² в год

Основная информация:

- Площадь: 550 м²
- Этаж: 7
- Состояние: Отделан и готов к сдаче
- Планировка: Открытая

Финансовые условия:

- Цена аренды: 30 000 руб
- Инструментальные расходы: 3000 руб
- Коммунальные услуги: Оплачивается по факту
- Срок аренды: 2 года
- Классификация: С учетом НДС
- Материалы: 237 м²
- Планировка: Свободная
- Срок сдачи: 11 месяцев

Контактная информация:
Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Продажа офисов

20. <https://fortexgroup.ru/bc/viktori-plaza/offices/?block=76117>

Свободные площади бизнес-центра «Виктори Плаза»

Аренда офисов

Площадь	Цена
65 м²	30 000 ₽
118 м²	30 000 ₽
207 м²	30 000 ₽
320 м²	30 000 ₽
550 м²	30 000 ₽
900 м²	30 000 ₽
971 м²	30 000 ₽
1350 м²	30 000 ₽
1910 м²	30 000 ₽
2500 м²	30 000 ₽

971 м²
30 000 руб/м² в год

Основная информация:

- Площадь: 971 м²
- Этаж: 4
- Состояние: Отделан и готов к сдаче
- Планировка: Открытая

Финансовые условия:

- Цена аренды: 30 000 руб
- Инструментальные расходы: 3000 руб
- Коммунальные услуги: Оплачивается по факту
- Срок аренды: 2 года
- Классификация: С учетом НДС
- Материалы: 237 м²
- Планировка: Свободная
- Срок сдачи: 11 месяцев

Контактная информация:
Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Продажа офисов

21. <https://fortexgroup.ru/bc/viktori-plaza/offices/?block=129543>

Свободные площади бизнес-центра «Виктори Плаза»

Аренда офисов

Площадь	Цена
65 м²	30 000 руб.
118 м²	30 000 руб.
207 м²	30 000 руб.
320 м²	30 000 руб.
550 м²	30 000 руб.
900 м²	30 000 руб.
971 м²	30 000 руб.
1350 м²	30 000 руб.
1510 м²	30 000 руб.
2500 м²	30 000 руб.

1350 м²
30 000 руб./м² в год

Основная информация:

Комплексы	330 м²
Этаж	5-4
Состояние	Только в аренду
Тип здания	Офисный

Финансовые условия:

Среднемесячная плата	30 000 руб.
Инструментальные расходы	3000 руб.
Коммунальные услуги	Оплативаются по факту
Срок аренды	2 мес.
Срок сдачи	С учетом НДС
Возможности	377 м² в С
Срок окончания	Прямая аренда
Срок окончания	Долгосрочный

О здании:

Класс	A
Этаж	20
Общая площадь	3774 м²

Контактная информация:
Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Дополнительные преимущества:

- Бесплатное такси
- Бесплатный период

22. <https://fortexgroup.ru/bc/viktori-plaza/offices/?block=76118>

Свободные площади бизнес-центра «Виктори Плаза»

Аренда офисов

Площадь	Цена
65 м²	30 000 руб.
118 м²	30 000 руб.
207 м²	30 000 руб.
320 м²	30 000 руб.
550 м²	30 000 руб.
900 м²	30 000 руб.
971 м²	30 000 руб.
1350 м²	30 000 руб.
1510 м²	30 000 руб.
2500 м²	30 000 руб.

1510 м²
30 000 руб./м² в год

Основная информация:

Комплексы	330 м²
Этаж	5-4
Состояние	Только в аренду
Тип здания	Офисный

Финансовые условия:

Среднемесячная плата	30 000 руб.
Инструментальные расходы	3000 руб.
Коммунальные услуги	Оплативаются по факту
Срок аренды	2 мес.
Срок сдачи	С учетом НДС
Возможности	439 м² в С
Срок окончания	Прямая аренда
Срок окончания	Долгосрочный

О здании:

Класс	A
Этаж	20
Общая площадь	3774 м²

Контактная информация:
Иванова Юлия
+7 (495) 320-36-15

Дополнительные преимущества:

- Бесплатное такси
- Бесплатный период

23. <https://fortexgroup.ru/bc/arkus-3/offices/?block=228058#allBlocks>

The screenshot displays a web page for office spaces in the 'Arkus 3' business center. The page features a navigation bar with options like 'Свободные площади', 'Фото-галерея', and 'Видео'. Below the navigation is a grid of office photos. A main listing for 979 m² is highlighted, showing a price of 40-100 RUB/m² per year. To the left is a table of other office options, and to the right are sections for 'Основная информация', 'Финансовые условия', and 'Дополнительные преимущества'.

Свободные площади бизнес-центра «Аркус 3»

Аренда офисов

Площадь	Цена
303 м²	36 100 руб.
907 м²	28 700 руб.
908 м²	36 100 руб.
979 м²	40-100 руб.
1261 м²	36 100 руб.
1759 м²	28 400 руб.
2550 м²	42 700 руб.
2550 м²	36 100 руб.
2667 м²	35 600 руб.
3217 м²	25 900 руб.
5570 м²	25 900 руб.
6478 м²	25 900 руб.

979 м²
40-100 руб./м² в год

Основная информация:

- Площадь: 979 м²
- Этаж: 9
- Состояние: Новый и старый
- Проектировщик: Свободен

Финансовые условия:

- Средняя арендная ставка: 40-100 руб.
- Предельная арендная ставка: 388 руб.
- Арендаторские услуги: Организация по факту
- Проектировщик: Проект
- Средняя аренда: Проект
- Налог: Вкл. и вне НДС
- Максимальная аренда: 40 руб./м² в год
- Регистрация: Проект
- Срок аренды: Договорный

О здании:

Класс: А

Контактная информация:

Волкова Мария
+7 (495) 256-03-70

Получите презентацию по предложению на почту!

Получить презентацию

Дополнительные преимущества:

Бесплатный трансфер
Вы можете получить бесплатный трансфер до центра работы на метро/автобусе.

Получить презентацию

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Внебиржевые внутренние сделки с акциями (долями)
предприятий, схожих по структуре бизнеса с оцениваемым



Отрасль	Актив	Город размещения актива	Подлежащий обременению объект	Идентификационный номер	Муниципальный район	№ и наименование участка	Вид права	Срок права	Площадь участка (кв. м)	Классификация участка	Дата	Вып. в млн руб.
Сельское хозяйство	ООО «Ветеринария»	г. Москва	Структура ГК «Ветеринария»	340 «Ильин»	г. Москва	г. Москва	Земельный участок	100,00%	96,2	Земельный участок	14.12	30,818
Сельское хозяйство	МАО НП «Дорожные коммуникации»	г. Санкт-Петербург	Группа компаний «Бест»	МД Радби Менеджмент	г. Санкт-Петербург	г. Москва	Земельный участок	100,00%	3,8	Земельный участок	04.11	30,020
Сельское хозяйство	МАО «Юга»	г. Москва	С/х Деловая и С/х Группы	Группа Ювела (С/х Манев)	г. Москва	г. Москва	Земельный участок	100,00%	20,8	Земельный участок	04.14	36,250
Сельское хозяйство	ООО «Павловск» (МД ЗП)	г. Москва	Деловая Москва № 10 «Павловск»	МАО «ПЗ» Павловск - М»	г. Москва	г. Москва	Земельный участок	100,00%	794,4	Земельный участок	14.14	35,643
Сельское хозяйство	ООО «Империал-Стил Ред Групп»	г. Москва	Сварный заводский	Группа ИС	г. Москва	г. Москва	Земельный участок	72,11%	280,1	Земельный участок	14.15	61,728
Сельское хозяйство	МАО «Индия-Сити»	г. Москва	ИПБ «Индия»	Группа «Индия»	г. Москва	г. Москва	Земельный участок	100,00%	85,9	Земельный участок	14.15	77,807
Сельское хозяйство	МАО «Порохов»	г. Москва	МАО «Бит ЕТ» и другие объекты	ГК «Порохов»	г. Москва	г. Москва	Земельный участок	100,00%	47,7	Земельный участок	14.16	62,363

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
Документы, предоставленные Заказчиком,
и документы Оценщика

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	46491859		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	7704167721		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	70.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	44 999	46 022	51 294
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	44 999	46 022	49 674
	Строительство объектов основных средств	11502	-	-	1 620
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	738 189	768 947	799 705
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	738 189	768 947	799 705
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	151	2 842	21
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	783 340	817 812	851 020
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	20 213	6 415	11 720
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	594	534	4 327
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15	5 878	3 589
	Расчеты по налогам и сборам	12303	18 976	3	3 545
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1	1	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	50
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-

Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	627	-	202
Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
Оценочные обязательства	12312	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24 350	-	-
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	24 350	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	166 826	97 494	5 885
в том числе:				
Касса организации	12501	2	15	21
Расчетные счета	12502	15 914	3 530	4 062
Валютные счета	12503	911	71 950	912
Прочие специальные счета	12504	150 000	22 000	899
Прочие оборотные активы	1260	137	395	650
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	137	395	650
Итого по разделу II	1200	211 528	104 306	18 256
БАЛАНС	1600	994 867	922 118	869 276

Формы 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 100	4 100	4 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(3 400 000)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 000	6 000	6 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	712 896	536 899	493 633
	Итого по разделу III	1300	(2 677 004)	546 999	503 733
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 400 000	-	146 976
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	146 976
	Долгосрочные займы	14102	3 400 000	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14103	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	88 659	-
	Прочие обязательства	1450	72 543	72 543	77 254
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		72 543	72 543	77 254
	Итого по разделу IV	1400	3 472 543	161 202	224 230
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	101 837	-	70
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	70
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	96 855	203 381	138 995
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 090	2 712	3 556
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	55 035	58 720	113 332
	Расчеты по налогам и сборам	15203	40 730	41 482	9 076
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	183	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	100 284	13 031
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	637	10 636	2 248
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	199 329	213 917	141 313
	БАЛАНС	1700	994 867	922 118	869 276

Руководитель

(подпись)



Киселев Илья Николаевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"	по ОКПО 46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7704167721		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 70.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	615 785	434 235
	Себестоимость продаж	2120	(123 034)	(109 560)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	492 751	324 675
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(21 510)	(127 719)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	471 241	196 956
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	863	-
	Проценты к уплате	2330	(280 239)	(6 186)
	Прочие доходы	2340	112 410	49 795
	Прочие расходы	2350	(15 951)	(21 861)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	288 324	218 704
	Текущий налог на прибыль	2410	(38 550)	(64 484)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	16 423	(17 922)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 691)	2 821
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	247 083	157 041

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	247 083	157 041
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Киселев Илья Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2016
		46491859		
		7704167721		
		68.20		
		12267	16	
		384		
Организация	Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД		
Местонахождение (адрес)	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А	по ОКОПФ / ОКФС		
		по ОКЕИ		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	44 614	44 999	46 022
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	44 614	44 999	46 022
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	707 432	738 189	768 947
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	707 432	738 189	768 947
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	245	151	2 842
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	752 291	783 340	817 812
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	21 882	20 213	6 415
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 483	594	534
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	22	15	5 878
	Расчеты по налогам и сборам	12303	18 538	18 976	3
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	1 839	627	-
Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
Оценочные обязательства	12312	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24 350	24 350	-
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	24 350	24 350	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	99 083	166 826	97 494
в том числе:				
Касса организации	12501	11	2	15
Расчетные счета	12502	1 343	15 914	3 530
Валютные счета	12503	729	911	71 950
Прочие специальные счета	12504	97 000	150 000	22 000
Прочие оборотные активы	1260	422	137	395
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	422	137	395
Итого по разделу II	1200	145 738	211 528	104 306
БАЛАНС	1600	898 029	994 867	922 118

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	1 026	4 100	4 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	(3 400 000)	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 389	6 000	6 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 678 913)	712 896	536 899
	Итого по разделу III	1300	(2 676 498)	(2 677 004)	546 999
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 400 000	3 400 000	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	3 400 000	3 400 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	88 659
	Прочие обязательства	1450	74 915	72 543	72 543
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		74 915	72 543	72 543
	Итого по разделу IV	1400	3 474 915	3 472 543	161 202
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	101 837	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15102	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	98 511	96 855	203 381
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	626	1 090	2 712
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	49 131	55 035	56 720
	Расчеты по налогам и сборам	15203	48 036	40 730	41 482
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	718	-	183
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	100 284
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 101	637	10 536
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	99 612	199 328	213 917
	БАЛАНС	1700	898 029	994 867	922 118



Руководитель

(подпись)

9 февраля 2017 г.

Попов Антон Андреевич

(расшифровка подписи)

З.А.М. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

по доверенности Б/Н
от 22.09.2016

Попов А.А.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2016
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД			
Организация Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	по ОКПО	46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704167721		
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	679 090	615 785
	Себестоимость продаж	2120	(141 463)	(123 034)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	537 627	492 751
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(24 510)	(21 510)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	513 117	471 241
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 068	863
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	14 068	863
	Проценты к уплате	2330	(527 000)	(280 239)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(527 000)	(280 239)
	Прочие доходы	2340	1 689	112 410
	Прочие расходы	2350	(3 398 027)	(15 951)
	в том числе:			
	аннулирование собственных акций		3 396 926	-
	курсовые разницы		180	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 395 153)	288 324
	Текущий налог на прибыль	2410	(360)	(38 550)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(679 497)	16 423
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	84	(2 691)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 396 419)	247 083

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 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	(3 396 419)	247 083
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Попов Антон Андреевич
(расшифровка подписи)

И.О. ПОПОВА АНТОНА АНДРЕЕВИЧА ДИРЕКТОРА

ПО ДОВЕРЕННОСТИ Б/Н
от 22.09.2016
ПОПОВ А.А.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	по ОКПО	46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704167721		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
<i>п. 1 разд. 3</i>	Основные средства	1150	44 238	44 614	44 999
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	44 238	44 614	44 999
<i>п. 1 разд. 3</i>	Доходные вложения в материальные ценности	1160	676 674	707 432	738 189
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	676 674	707 432	738 189
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	360	245	151
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	721 272	752 291	783 340
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4	-	-
<i>п. 5 разд. 3</i>	Дебиторская задолженность	1230	11 368	21 850	20 213
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 138	1 482	594
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	24	22	15
	Расчеты по налогам и сборам	12303	8 898	18 507	18 976
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	308	-	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-

5

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	-	1 839	627
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-
<i>п.4 разд 3</i>	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	137 000	24 350	24 350
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	137 000	24 350	24 350
<i>п.4.1 разд 3</i>	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	167 779	99 083	166 826
	в том числе:				
	Касса организации	12501	11	11	2
	Расчетные счета	12502	1 782	1 343	15 914
	Валютные счета	12503	787	729	911
	Прочие специальные счета	12504	165 200	97 000	150 000
	Прочие оборотные активы	1260	288	422	137
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	288	422	137
	Итого по разделу II	1200	316 440	145 706	211 527
	БАЛАНС	1600	1 037 712	897 997	994 867

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
<i>п. 13 разд. 3</i>	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 026	1 026	4 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	(3 400 000)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
<i>п. 13 разд. 3</i>	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 389	1 389	6 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 640 927)	(2 678 785)	712 896
	Итого по разделу III	1300	(2 638 512)	(2 678 370)	(2 677 004)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
<i>п. 3 разд. 3</i>	Заемные средства	1410	3 400 000	3 400 000	3 400 000
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	3 400 000	3 400 000	3 400 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
<i>п. 6 разд. 3</i>	Прочие обязательства	1450	74 915	74 915	72 543
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		74 915	74 915	72 543
	Итого по разделу IV	1400	3 474 915	3 474 915	3 472 543
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
<i>п. 3 разд. 3</i>	Заемные средства	1510	107 123	-	101 837
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	107 123	-	101 837
<i>п. 7 разд. 3</i>	Кредиторская задолженность	1520	92 516	98 352	96 855
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	228	438	1 090
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	51 657	49 131	55 035
	Расчеты по налогам и сборам	15203	40 623	48 065	40 730
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	718	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	8	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 670	1 101	637
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	201 309	99 453	199 328
	БАЛАНС	1700	1 037 712	897 997	994 867



Руководитель

Попов Антон Андреевич

(расшифровка подписи)

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

26 марта 2018 г.

ПО ДОВЕРЕННОСТИ 77 А В 528/11/1

ОТ 12.03.2017

Попов А.А.

9

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	46491859		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	7704167721		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.20		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12287	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<i>п. 8 п. 230.3</i>	Выручка	2110	618 543	679 090
<i>п. 9 п. 230.3</i>	Себестоимость продаж	2120	(130 287)	(141 304)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	488 256	537 786
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(25 991)	(24 510)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	462 265	513 276
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	15 486	14 068
	Проценты к уплате	2330	(430 030)	(527 000)
<i>п. 11 п. 230.3</i>	Прочие доходы	2340	401	1 689
<i>п. 11 п. 230.3</i>	Прочие расходы	2350	(764)	(3 398 027)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	47 358	(3 395 994)
<i>п. 2 п. 230.3</i>	Текущий налог на прибыль	2410	(9 615)	(392)
<i>п. 2 п. 230.3</i>	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(28)	(679 497)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
<i>п. 2 п. 230.3</i>	Изменение отложенных налоговых активов	2450	115	94
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	37 858	(3 396 292)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	37 858	(3 398 292)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	37	(3 310)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Попов Антон Андреевич
(расшифровка подписи)

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

ПО ДОВЕРЕННОСТИ 77 А В 5262141
ОТ 12.09.2017

Попов А. А.

26 марта 2018 г.

9

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2018 г.

Организация	Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	46491859		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7704167721		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.20		
Местонахождение (адрес)	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	43 955	44 238	44 614
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	43 955	44 238	44 614
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	653 605	676 674	707 432
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	653 605	676 674	707 432
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	148	360	245
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	697 706	721 271	752 291
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	4	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 881	11 368	21 850
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 950	2 138	1 482
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	45	24	24
	Расчеты по налогам и сборам	12303	874	8 898	18 507
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	12	308	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	-	-	1 839
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	137 000	24 350
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	-	137 000	24 350
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	196 153	167 779	99 083
в том числе:				
Касса организации	12501	7	11	11
Расчетные счета	12502	2 275	1 782	1 343
Валютные счета	12503	871	787	729
Прочие специальные счета	12504	193 000	165 200	97 000
Прочие оборотные активы	1260	823	288	422
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	823	288	422
Итого по разделу II	1200	199 858	316 440	145 706
БАЛАНС	1600	897 564	1 037 712	897 997

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 026	1 026	1 026
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 389	1 389	1 389
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 547 254)	(2 640 927)	(2 678 785)
	Итого по разделу III	1300	(2 544 839)	(2 638 512)	(2 676 370)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 250 000	3 400 000	3 400 000
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	3 250 000	3 400 000	3 400 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	74 915	74 915	74 915
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		74 915	74 915	74 915
	Итого по разделу IV	1400	3 324 915	3 474 915	3 474 915
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	73 726	107 123	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	73 726	107 123	-
	Кредиторская задолженность	1520	43 166	92 516	98 352
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	507	228	438
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	371	51 657	49 131
	Расчеты по налогам и сборам	15203	40 695	40 623	48 065
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	173	-	718
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	401	8	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 019	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	596	1 670	1 101
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	117 488	201 309	99 453
	БАЛАНС	1700	897 564	1 037 712	897 997

Руководитель

Попов Антон Андреевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

З.И.М. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

16 октября 2018 г.

по дову. 77/331-Н/77-2318-9-402
от 17.09.2018

Попов А.А.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2018 г.

		Коды		
		0710002		
		30	09	2018
		46491859		
		7704167721		
		68.20		
		12267	16	
		384		

Организация: **Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"**
 Вид экономической деятельности: **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**
 Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД: 0710002
 Дата (число, месяц, год): 30.09.2018
 по ОКПО: 46491859
 ИНН: 7704167721
 по ОКВЭД: 68.20
 по ОКОПФ / ОКФС: 12267 / 16
 по ОКЕИ: 384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	502 454	462 241
	Себестоимость продаж	2120	(107 840)	(92 211)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	394 614	370 030
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(18 295)	(16 750)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	376 319	353 280
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 583	11 068
	Проценты к уплате	2330	(267 599)	(322 907)
	Прочие доходы	2340	88	210
	Прочие расходы	2350	(284)	(384)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	117 107	41 267
	Текущий налог на прибыль	2410	(23 219)	(8 200)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(12)	(4)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(214)	(58)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	93 674	33 009

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 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	93 674	33 009
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)**Попов Антон Андреевич**
(расшифровка подписи) ДИРЕКТОРА

16 октября 2018 г.

по ДОВ, 77/031-Н/77-2018-9-402
от 17.09.2018

Попов А.А.



Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2018

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	1 026	1 026 000
Голосующие обыкновенные акции	нет	
Голосующие привилегированные акции	нет	
Неголосующие привилегированные акции	нет	

Должностное лицо

подпись

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2018 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ООО "РЕГИОН Портфельные инвестиции"	1026	100

Должностное лицо

За подписью _____

по ДОВ. 77/131-Н/77-2018-5-402
от 07.09.2018

Полов А.А.



Расшифровка доходов и расходов предприятия		
№ п/п	Наименование показателей	30.09.2018
1.	Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	502 454
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	
	- не систематического характера, тыс. руб.	
2.	Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.	107 840
	- работы и услуги по обслуживанию здания, тыс. руб.	37 183
	- Налог на имущество, налог на землю, тыс. руб.	33 668
	- тепловая энергия, тыс. руб.	2 573
	- электроэнергия, тыс. руб.	10 161
	- водоснабжение, тыс. руб.	547
	- ЕСН, тыс. руб.	
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	23 068
	зданий и сооружений	0
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	640
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	18 295
	амортизация ОС	283
	страховые взносы	2 569
	заработная плата	10 796
	консультационно-информационные услуги	1 399

	страхование имущества прочие расходы		1 570 1 678
5.	Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	нет	
6.	Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	
7.	Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	
8.	Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.		8 671
	проценты к получению		8 583
	прочие		88
9.	Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.		267 883
	проценты к уплате		267 599
	комиссия банка		40
	прочие		244
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	

Должностное лицо



Зам. Генерального Директора

по Дов. 77/531-Н/77-2513-6-102

от 17.08.2013

Иванов А.А.

Расшифровка основных средств (по состоянию на 30.09.2018) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Начисленный износ, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые рабочие машины и т. п.)
1	00000002	Офисное помещение	30.12.2004	13 278 808,11	5 059 683,79	8 219 124,32	36 лет	здания
2	00000143	Кресло	23.12.2013	44 935,75	41 989,05	2 946,70	5 лет	хозяйственный инвентарь
3	00000124	Земельный участок	24.10.2007	35 732 826,90	0,00	35 732 826,90	без срока	земельные участки
4								
Итого				49 056 570,76	5 101 672,84	43 954 897,92		

Должностное лицо

подпись:  ДУБЦЕВАпо дову. УТВЕРЖДЕНО
01.09.2018

Попов А.А.

Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.09.2018 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету
1		0,00	
	Итого:	0,00	

Должностное лицо

подпись

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

по док. 77/511-Н/77-2313-5-22
от 17.09.2018




Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.09.2018 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.		0,00	0,00					
2.								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	нет							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	нет							
2.								
Итого		0,00	0,00					



Должностное лицо

З. Юрдица, директор

по док. 77/131-4/77-2018-5-102
от 17.09.2018

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.09.2018 г. - строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	НЕТ			
2.				
3.				
Итого				0,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	НЕТ						
2.							
3.							
Итого				0,00	0,00		

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	НЕТ						
2.							
Итого				0,00	0,00		



Должностное лицо

подпись ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

по дову. 77/301-Н/27-2018-5-102

07.10.2018

Иванов А.А.

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ООО "Парк Эксперт"	1 027 200,0	31.12.2018	31.12.2018	аванс	текущая	Высокая	31.12.2018
2	ПАО МегаФон	10 900,4	31.10.2018	31.10.2018	аванс	текущая	Высокая	31.10.2018
3	ПАО МОЭК	354 833,3	31.10.2018	31.10.2018	аванс	текущая	Высокая	31.10.2018
4	ПАО "Мосэнергосбыт"	471 415,5	31.10.2018	31.10.2018	аванс	текущая	Высокая	31.10.2018
5	Налог на землю	871 495,0	31.12.2018	31.12.2018	аванс	текущая	Высокая	31.12.2018
6	Прочие	145 353,2	31.12.2018	31.12.2018	аванс	текущая	Высокая	31.12.2018
	Итого	2 881 197,43						

Должностное лицо

Зам. подписать

по дог. 77/431-Н/77-2/13-9-4

01.12.18 16:11

Полос А. А.



Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г. - строка баланса 1450,1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	Задолженность по зарплате	401 340,0	15.10.2018	15.10.2018	задолженность	текущая	высокая	15.10.2018
2	Налог на имущество	10 683 354,7	30.10.2018	30.10.2018	начислен налог	текущая	высокая	30.10.2018
3	НДС	26 090 627,2	25.12.2018	25.12.2018	начислен налог	текущая	высокая	25.12.2018
4	Страховые взносы	173 215,0	15.10.2018	15.10.2018	начислен налог	текущая	высокая	15.10.2018
5	АО "Мерседес Бенц РУС"	370 589,8	31.12.2019	31.12.2019	аванс	текущая	высокая	31.12.2019
6	АО "Мерседес Бенц РУС"	1 002 000,0	31.12.2018	31.12.2018	аванс	текущая	высокая	31.12.2018
7	Налог на прибыль	3 798 375,4	28.10.2018	28.10.2018	начислен налог	текущая	высокая	28.10.2018
8	ООО МБ Плаза-сервис	401 829,2	10.10.2018	10.10.2018	задолженность	текущая	высокая	10.10.2018
9	Прочие	245 098,9	31.12.2018	31.12.2018	задолженность	текущая	высокая	31.12.2018
	итого краткосрочная	43 166 430,27						
1	АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,3	31.12.2019	31.12.2019	депозит	текущая	высокая	31.12.2019
2	АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,0	31.12.2018	31.12.2018	депозит	текущая	высокая	31.12.2018
	итого долгосрочная	74 914 568,31						

Должностное лицо

подпись

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

по дог. №77/31-Н/77-2318-8-402
от 07.09.2018

Влад А.А.



Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 30.09.2018 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	НЕТ		
2.			
3.			
Итого		0,00	

Должностное лицо

подпись
ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

по дог. 77/131-Н/17-2113-6-123
от 07.09.2018

Полна А.А.



Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 30.09.2018 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Наименование актива	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	Расходы будущих периодов	823	19.02.2019
2.			
3.			
Итого		823,00	

Должностное лицо

подпись

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНУЮ ДИРЕКТОРА

по дов. 77/571-Н/77-2018-8-422
от 31.08.2018

Полов А.А.



Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы) по состоянию на 30.09.2018 г.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
	Начисленные и непогашенные проценты по Кредитному договору №2643/15 от 03.06.2015 г.		73 726 027,39	03.06.2015	03.06.2022	9,00	в конце действия договора	1 раз в квартал
	Итого:	0,00	73 726 027,39			9,00		

Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы) по состоянию на 01.02.2017 г.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	Кредитный договор №2643/15 от 03.06.2015 г.	3 250 000 000,00	73 726 027,39	03.06.2015	03.06.2022	9,00	в конце действия договора	1 раз в квартал
	Итого:	3 250 000 000,00	73 726 027,39					



Должностное лицо

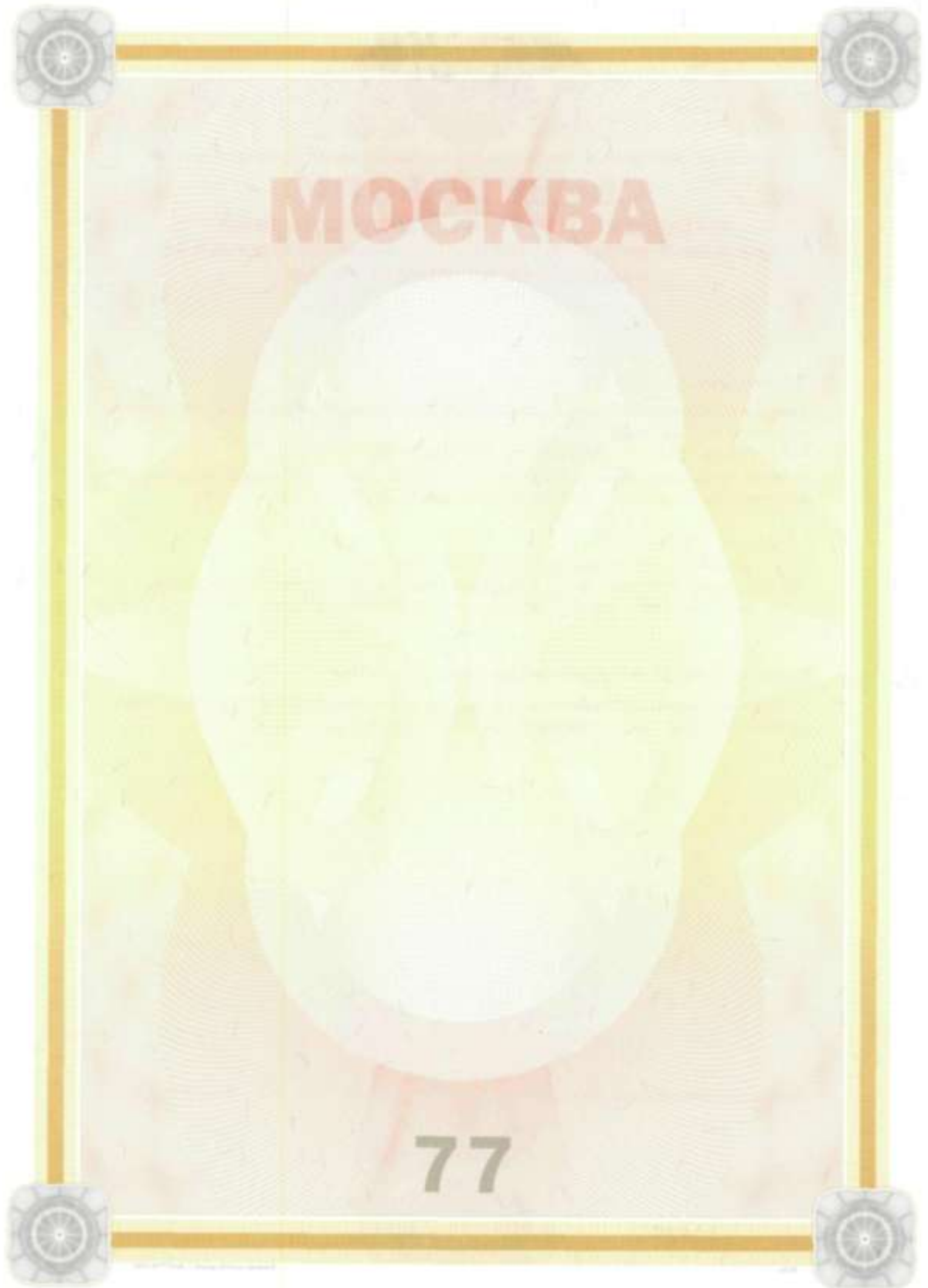
подпись (первоначальное) Директора

по ДОО, 77/331-Н/77-2518-5-403

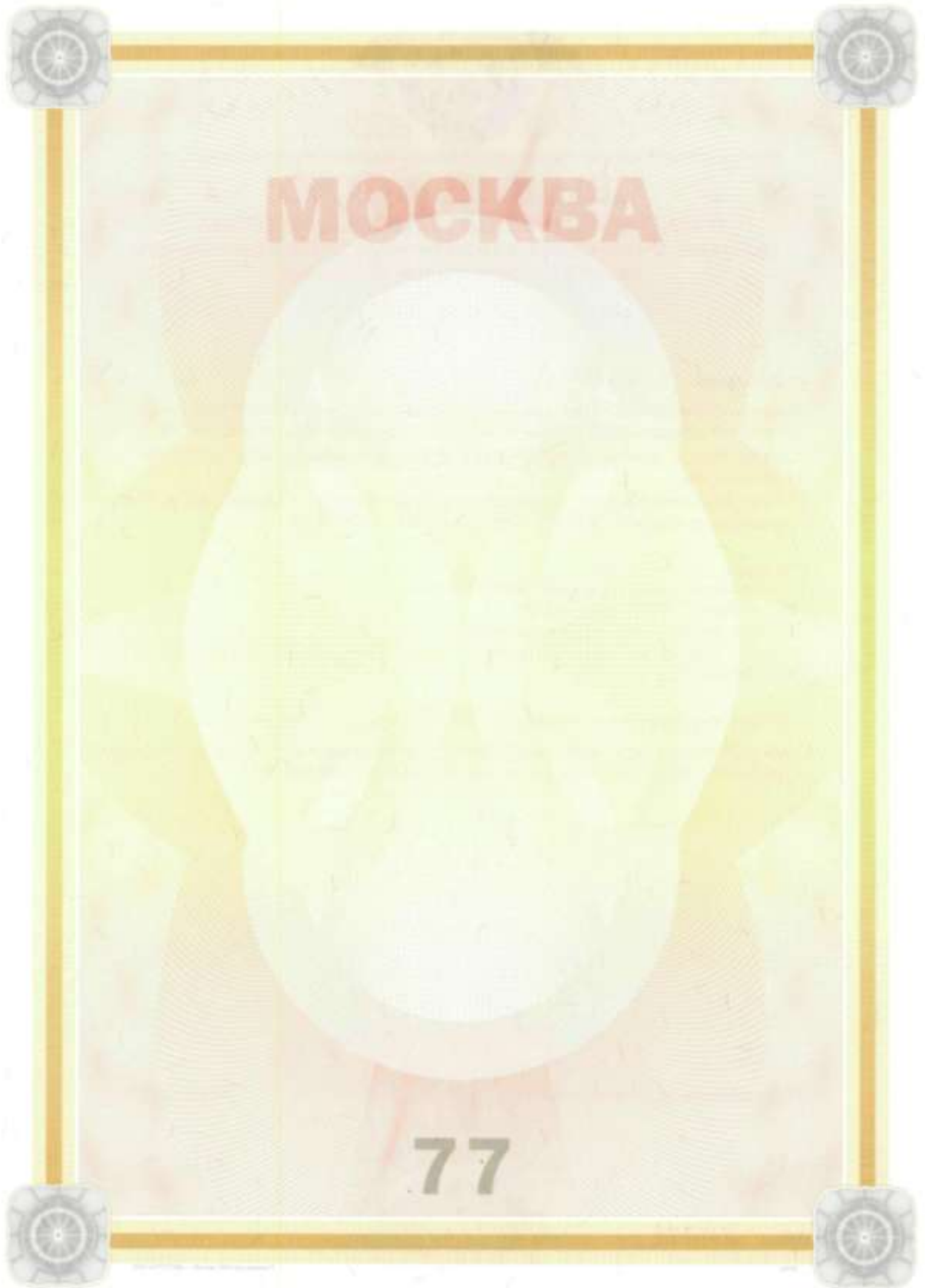
от 07.10.2018

Полов А.А.









II. Эскипликация земельного участка

Дата записи	наименование проезда	площадь земельного участка		В том								
		по документам	фактическая	застроенная, м ²	в том числе				незастроенная, м ²	тротуары, дорожки, отмостки		
					всего, м ²	из них заасфальт.	открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по подж.	всего, м ²		в том числе		
		плиты, м ²	прочие покр., м ² Дер.	грунт, м ²								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25.06.08	Ленингр. Пр-т 39А		4 142	2336	-	-	29	1 806	1 247	1213	34	-
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									2 - метровая полоса	
			тротуары	в том числе				прозрачная часть	в том числе				
				асфальт. покрытие	прочие покрытие. бет.	зеленые насажд.	асфальт покрытие.		прочие покрытие. плитка	грунт	зеленые насажд.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
25.06.08	Ленинград. Пр-т	1282	485	-	485	-	787	-	787	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
25.06.08	основное	9	монолит	2335,6	78112	2475541	2475541					
	Всего:			0								

числе														Подпись вносившего текущие изменения	
в том числе															
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения									
всего, м ²	в том числе			детские, м ²	спортивные, м ²	всего, м ²	в том числе						пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности, м ²		грунт, м ²
	Асфальт, м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²				площ. дер., м ²	огор. м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	площ с декорат. дер. и кустами, м ²	чистый газон, м ²	цветник ки, м ²			
14	15	16	17	18	19	20	21	22					23	24	25
139	139	-	-	-	-	420	-	-	-	420	-	-	-	-	Орлов
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и её стоимость по таблице	Удельный вес оценки, объекта в % %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.	
						Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы	Электро- освещение	Прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил
Инж Орлов В.Э.
(должность) (подпись)

«26» июня 2008 г.

Проверил бригадир
Инженер
С.А.
(подпись)
«30» 06 2008 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

«__» 20__ г.	«__» 20__ г.	«__» 20__ г.	«__» 20__ г.

Начальник бюро
(подпись)

«__» 20__ г.

9
Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

VI. Объекты благоустройства и потребности их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено:			
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
						ре-монт	смена	ре-монт	смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	заполнения отражения	Проезды асфальтир.	кв.м										
2		Тротуары асфальтир.	кв.м										
3		Прочие покрытия	кв.м										
4		Без покрытия	кв.м										
5	отражения	Кирпичные	п/м										
6		Бетонные	п/м										
7		Деревянные	п/м										
8		Металлические	п/м										
9		Прочие	п/м										

Данные по договорам аренды помещений на 01.10.2018 г.

Номер договора	Номер помещения	Этаж расположения помещения	Общая площадь помещения, кв.м.	Арендная площадь, кв. м.	Удельная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м./мес.	Арендная ставка за помещение с НДС, руб. в мес.	Срок окончания Договора аренды	Возможность досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке	Эксплуатационные и прочие расходы
№04/12 от 01 октября 2015 г.		-1,-2, 1,2,3, 4,	14 480,9	14 480,9	49,9 Евро	723 820,17 Евро	31.12.2019	Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора либо его расторжение не допускается, за исключением случаев. Предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.	Эксплуатационные расходы (отопление, уборка, водоснабжение, канализация, вывоз мусора), охрана полностью компенсируются Арендатором пропорционально занимаемым площадям.
		5, 6, 7, 8, 9							
№ 01/05 от 01 января 2005 г.		1	173,4	173,4	83,9 Евро	11 083,8 Евро	31.12.2019	Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора либо его расторжение не допускается, за исключением случаев. Предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.	Эксплуатационные расходы (отопление, уборка, водоснабжение, канализация, вывоз мусора), охрана полностью компенсируются Арендатором пропорционально занимаемым площадям.
		технический этаж							
№08/15 от 16 ноября 2015 г.					1 639 руб.	14 750,00 руб.	31.12.2018	Возможно в одностороннем порядке с уведомлением за 1 (один) месяц	Сплата электроэнергии по данным счетчика



Зам. Генерального Директора
 подпись по дову, 77/031-Н/77-2/11-9-102
 01.10.2018
 Погода А.А.

Должностное лицо

**Расходы по обслуживанию и эксплуатации здания, расположенного по адресу:
г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А**

Среднегодовая сумма расходов на содержание объекта недвижимости (здания)
за период 2012 г. – по 2016 г.г.

Наименование показателя	Значение показателя				
	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год
Условно-постоянные расходы:					
налог на имущество	19 024 588	18 221 817	22 165 398	26 443 552	38 820 511
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	3 063 305	2 650 640	2 308 783	2 804 936	2 239 859
платежи за земельный участок	2 337 719	4 953 634	2 190 494	2 394 079	2 173 957
Условно-переменные расходы:					
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.)	13 161 576	14 551 241	15 340 027	14 489 238	17 746 467
работы и услуги по обслуживанию здания	30 010 230	30 614 333	39 057 330	48 933 024	51 804 703
амортизации	32 032 162	32 628 156	31 710 178	31 151 450	31 135 000
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	8 515 419	2 152 723	1 977 286	3 192 448	1 440 041
затраты на управление объектом	19 886 139	18 312 195	17 722 548	11 810 155	17 894 481
расходы на телефонию и интернет	716 814	741 008	866 895	587 882	395 619
прочие расходы	6 633 560	4 926 928	103 940 519	2 937 694	2 163 265
Итого:	135 381 512	129 752 675	237 279 458	144 544 458	165 813 903

Главный бухгалтер



Подпись

10/03/2016 г. №1

**Расходы по обслуживанию и эксплуатации здания, расположенного по адресу:
г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А**

Среднегодовая сумма расходов на содержание объекта недвижимости (здания)
за период с 01.01.2017 – по 31.12.2017

Наименование показателя	Значение показателя		Примечание
	За период с 01.01.2017 – 31.12.2017		
Условно-постоянные расходы:			
налог на имущество	33 044 327		компенсируется в части, приходящейся на МБЦ
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	2 091 485		компенсируется арендаторами
платежи за земельный участок	852 305		компенсируется арендаторами
Условно-переменные расходы:			
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.)	21 711 948		компенсируется арендаторами
работы и услуги по обслуживанию здания	46 387 205		компенсируется арендаторами
амортизация	31 134 735		не компенсируется арендаторами
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	760 512		не компенсируется арендаторами
затраты на управление объектом	18 434 479		не компенсируется арендаторами
расходы на телефонию и интернет	518 896		не компенсируется арендаторами
прочие расходы	1 341 431		не компенсируется арендаторами
Итого:	156 277 324		

Расчет расходов по обслуживанию здания за 2017 год будет производиться по окончании года и компенсироваться арендаторами в 2018 году.

Главный бухгалтер



Дубинчук Л.А.

**Расходы по обслуживанию и эксплуатации здания, расположенного по адресу:
г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А**

Среднегодовая сумма расходов на содержание объекта недвижимости (здания)
за период с 01.01.2018 – по 30.09.2018

Наименование показателя	Значение показателя		Примечание
	За период с 01.01.2018 – 30.09.2018		
Условно-постоянные расходы:			
налог на имущество	33 667 740		компенсируется в части, приходящейся на МБЦ
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	1 570 480		компенсируется арендаторами
платежи за земельный участок	639 298		компенсируется арендаторами
Условно-переменные расходы:			
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.)	13 281 632		компенсируется арендаторами
работы и услуги по обслуживанию здания	37 183 396		компенсируется арендаторами
амортизация	23 351 051		не компенсируется арендаторами
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	1 399 316		не компенсируется арендаторами
затраты на управление объектом	13 364 665		не компенсируется арендаторами
расходы на телефонию и интернет	321 679		не компенсируется арендаторами
прочие расходы	1 356 392		не компенсируется арендаторами
Итого:	126 135 649		

Расчет расходов по обслуживанию здания за 2018 год будет производиться по окончании года и компенсироваться арендаторами в 2019 году.

Должностное лицо

Зам. генерального директора
 по дов. 77/031-М/77-2113-5-402
 от 27.09.2018
 Попов А. А.



АСКК

Автомобильный сборочный конверсионный комплекс

Настоящим Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» информирует, что на 01.10.2018 г данные бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах существенно не изменились по сравнению с данными на 30.09.2018 г.

Главный бухгалтер



Дубинчук Л.А.

АО "АСКК"
ОГРН 1027739127899. ИНН 7704167721. КПП
771401001
р/с 40702810500001401437 в АО "Райффайзенбанк"
г. Москва. БИК 044525700, к/с 30101810200000000700

125167, г. Москва
Ленинградский пр-т, д. 39А
Тел.: +7 495 945 6565



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*

партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)

МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор

Федеральной регистрационной службы

С.В. Васильев

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.

(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ

06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



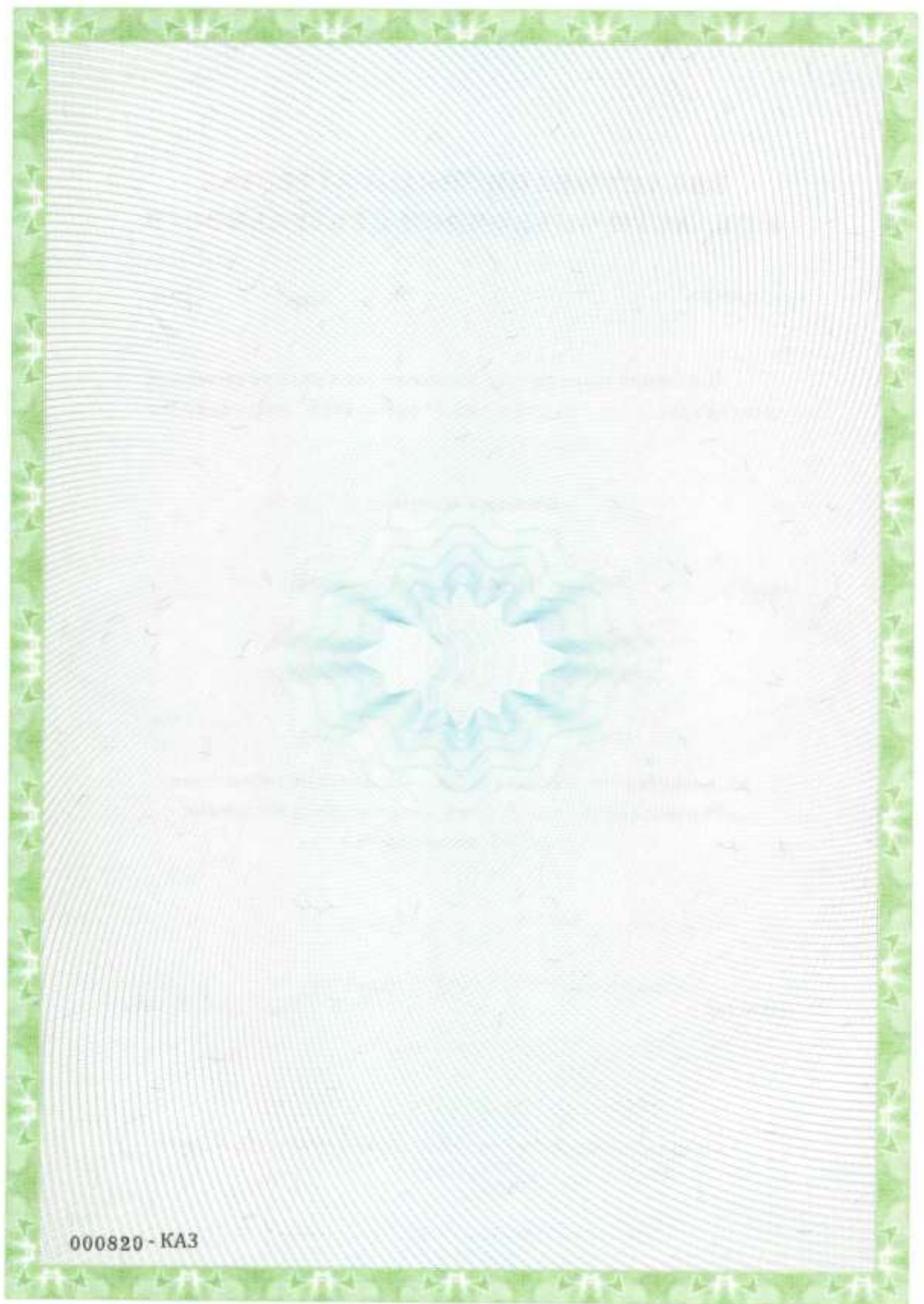
ПРИМЕЧАНИЕ:

Приведите членство в реестре!



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003160-1

« 07 » февраля 20¹⁸ г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Попову Игорю Александровичу

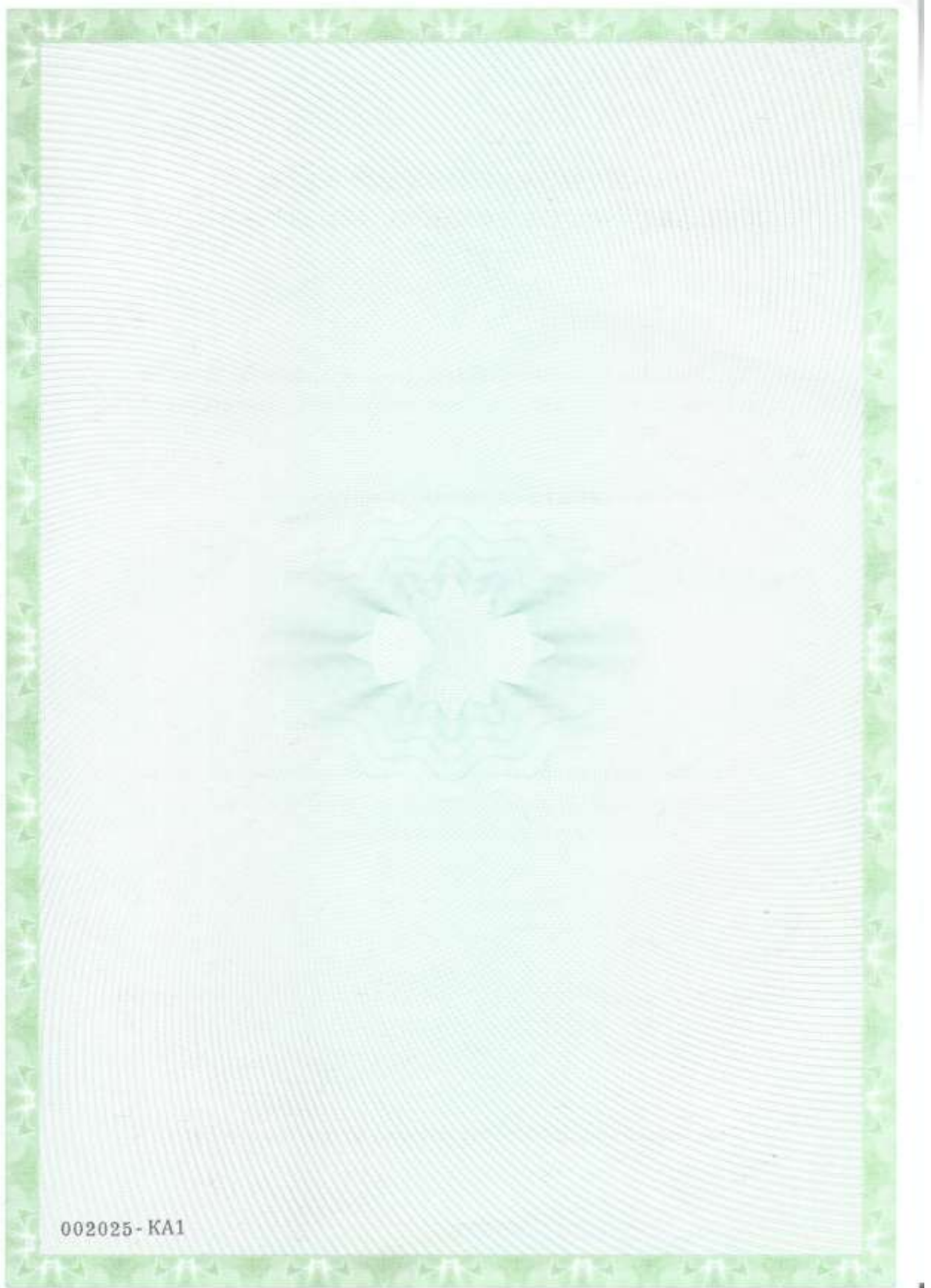
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 07 » февраля 20¹⁸ г. № 46

Директор

А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20²¹ г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.


Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
/И.А.Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737 03-30, доб. 108
	/О.А.Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: А.В.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center">СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center">/Г.Р.Юрьева/</p> <p align="center">М.П.</p> <p><i>Полис оформил: Ю.Сонин</i></p> <p align="center">Дата выдачи: 05.12.2017 г.</p>	<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p align="center">Генеральный директор</p> <p align="center">/Р.С.Луценко/</p> <p align="center">М.П.</p>
---	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

283 (Двести восемьдесят три) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

