

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

«УТВЕРЖДАЮ»

*Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»*



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКПИ-КИ/17-01

от 27 февраля 2017 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

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2017 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	7
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	9
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	14
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	15
3.5. Финансовая информация	15
3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества	15
3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества	19
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
3.5.4. Прогнозные данные	29
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	29
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	29
4. Анализ рынка объекта оценки	30
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.	30
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2016 г.	31
4.3. Прогноз социально-экономического развития	35
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	38
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	42
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	50
4.7. Анализ внебиржевых сделок	51
4.8. Общие выводы	52
5. Методология оценки	53
5.1. Общие положения	53
5.2. Общие понятия оценки	53
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	54
5.4. Согласование результатов оценки	58
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	59
6. Описание процесса оценки объекта оценки	61
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	61
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	80
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	88
6.4. Согласование результатов оценки	88
7. Выводы	90
8. Перечень литературы	92
Приложение 1	93
Приложение 2	206
Приложение 3	214
Приложение 4	217
Приложение 5	219

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

«27» февраля 2017 г.

Уважаемый Алексей Валентинович!

В соответствии с Техническим заданием № 1 от 08 февраля 2017 г. 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 ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка произведена по состоянию на **01.02.2017 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 № 1 от 08 февраля 2017 г. 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:

1 230 379

(Один миллион двести тридцать тысяч триста семьдесят девять) 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 № 1 от 08 февраля 2017 г. 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	1 263 736 512 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 **01.02.2017 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **20.02.2017 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

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 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

7. 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)».
8. 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)».
9. 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)».
10. 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)».
11. 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)».
12. 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)».
13. 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.

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	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
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 НП «Кадастр-оценка».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.</p> <p>Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 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>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
Сведения о страховании ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.</p>
Сведения о страховании ответственности оценщика	<p>Попов Игорь Александрович</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91135/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.</p>

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 № 1 от 08 февраля 2017 г. к договору № 03/020916 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «02» сентября 2016 г.

Дата составления отчета

27 февраля 2017 г.

Номер отчета

УКПИ-КИ/17-01

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»
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	1 263 736 512 руб.

Результаты оценки

Затратный подход	938 120 руб.
Сравнительный (рыночный) подход	1 522 637 руб.
Доходный подход	не использовался
Итоговая величина стоимости	1 230 379 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 01.02.2017 г.	копия
Информация о структуре и распределении уставного капитала АО «АСКК» на 01.02.2017 г.	копия
Информация о выплате дивидендов (нераспределенной прибыли) АО «АСКК»	копия
Расшифровки статей баланса АО «АСКК» на 01.02.2017 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 на 01.02.2017 г.	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 соответствии 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.

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.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

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

Информация о распределении прибыли (дивидендов) Общества

Общество осуществляло выплату нераспределенной прибыли (дивидендов) в ретроспективном периоде следующим образом:

- 2011 г. – 47 855 321 руб.;
- 2012 г. – выплаты не проводились;
- 2013 г. – выплаты не проводились;
- 2014 г. – 27 059 385 руб.;
- 2015 г. – 194 140 399 руб.;
- 2016 г. – выплаты не проводились.

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 01.02.2017 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2011 г. по 01.02.2017 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4, расшифровка доходов и расходов Общества представлена в табл. 5.

Таблица 4.

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

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	01.02.2017 г.
Выручка от реализации	434 235	615 785	679 090	50 007
Себестоимость	-109 560	-123 034	-141 463	-6 839
Валовая прибыль	324 675	492 751	537 627	43 168
Коммерческие расходы	0	0	0	0
Управленческие расходы	-127 719	-21 510	-24 510	-1 693
Прибыль (убыток) от продаж	196 956	471 241	513 117	41 475
Проценты к получению	0	863	14 068	791
Проценты к уплате	-6 186	-280 239	-527 000	-36 096
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прочие доходы	49 795	112 410	1 689	73
Прочие расходы	-21 861	-15 951	-3 398 027	-11
Прибыль (убыток) до налогообложения	218 704	288 324	-3 396 153	6 232
Текущий налог на прибыль	-64 484	-38 550	-360	-1 222
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	2 821	-2 691	94	-24
Прочее	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	157 041	247 083	-3 396 419	4 986

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 5.

Расшифровка доходов и расходов АО «АСКК»

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2014г.	31.12.2015г.	31.12.2016г.	01.02.2017г.
Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	434 235	615 785	679 090	50 007
от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	434 235	615 785	679 090	50 007
прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	0,0	0,0	0,0	0,0
Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.	109 560	123 034	141 463	6 839
работы и услуги по обслуживанию здания, тыс. руб.	39 057	48 933	51 964	2 313
налог на имущество, налог на землю, тыс. руб.	23 605	27 965	40 122	--
теплоэнергия, тыс. руб.	3 092	3 077	3 997	746
электроэнергия, тыс. руб.	11 663	10 802	12 667	1 161
водоснабжение, тыс. руб.	585	611	1 083	56
ЕСН (страховые взносы), тыс. руб.	--	--	--	--
амортизация основных средств (здания), тыс. руб.	30 807	30 774	30 758	2 563
прочие расходы, тыс. руб.	751	872	872	--
Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2014г.	31.12.2015г.	31.12.2016г.	01.02.2017г.
Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	127 719	21 510	24 510	1 693
амортизация ОС, тыс. руб.	1 403	377	377	31
страховые взносы (ЕЧН), тыс. руб.	1 505	1 877	2 984	317
заработная плата, тыс. руб.	16 218	9 734	14 910	1 057
консультационно-информационные услуги, тыс. руб.	1 851	3 136	714	9
нотариальные и юридические услуги, тыс. руб.	126	57	726	--
страхование имущества, тыс. руб.	2 309	2 805	2 240	210
прочие расходы, тыс. руб.	6 155	3 524	2 559	69
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	864
проценты к получению, тыс. руб.	--	863	14 068	857
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	7
Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	28 047	296 190	3 925 027	36 107
проценты к уплате, тыс. руб.	6 186	280 239	527 000	36 096
курсовые разницы, тыс. руб.	9 959	9 569	180	--
комиссия банка, тыс. руб.	84	5 162	--	2
аннулирование собственных акций, тыс. руб.	--	--	3 396 929	--
прочие расходы, тыс. руб.	11 818	1 220	918	9
Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--
Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 4 и табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2014 г. по 01.02.2017 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 6. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 7 и табл. 8.

Таблица 6.

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.	01.02.2017 г.
Выручка (Sales)	434 235	615 785	679 090	50 007
Себестоимость реализации (без амортизации)	-78 753	-92 330	-110 705	-4 276
Валовая прибыль (Gross margin)	355 482	523 455	568 385	45 731
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-126 316	-21 133	-24 133	-1 662
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	229 166	502 322	544 252	44 069
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	27 934	96 459	-3 396 338	62
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	257 100	598 781	-2 852 086	44 131
Амортизация	-32 210	-31 081	-31 135	-2 594
Операционная маржа (EBIT)	224 890	567 700	-2 883 221	41 537
Проценты к уплате	-6 186	-280 239	-527 000	-36 096
Проценты к получению	0	863	14 068	791

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	01.02.2017 г.
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	218 704	288 324	-3 396 153	6 232
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-61 663	-41 241	-266	-1 246
Чистая прибыль	157 041	247 083	-3 396 419	4 986

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

Таблица 7.

**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.	01.02.2017 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	-18,1%	-15,0%	-16,3%	-8,6%
Валовая прибыль (Gross margin)	81,9%	85,0%	83,7%	91,4%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-29,1%	-3,4%	-3,6%	-3,3%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	52,8%	81,6%	80,1%	88,1%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	6,4%	15,7%	-500,1%	0,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕВТДА)	59,2%	97,2%	-420,0%	88,2%
Амортизация	-7,4%	-5,0%	-4,6%	-5,2%
Операционная маржа (ЕВIT)	51,8%	92,2%	-424,6%	83,1%
Проценты к уплате	-1,4%	-45,5%	-77,6%	-72,2%
Проценты к получению	n/a	0,1%	2,1%	1,6%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	50,4%	46,8%	-500,1%	12,5%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-14,2%	-6,7%	0,0%	-2,5%
Чистая прибыль	36,2%	40,1%	-500,1%	10,0%

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

Таблица 8.

**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.	01.02.2017 г.
Выручка (Sales)	n/a	41,8%	10,3%	-12,1%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	17,2%	19,9%	-34,3%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	47,3%	8,6%	-9,2%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-83,3%	14,2%	36,8%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	119,2%	8,3%	-10,3%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	245,3%	-3621,0%	-89,0%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕВТДА)	n/a	132,9%	-576,3%	-11,2%
Амортизация	n/a	-3,5%	0,2%	0,0%
Операционная маржа (ЕВIT)	n/a	152,4%	-607,9%	-11,8%
Проценты к уплате	n/a	4430,2%	88,1%	-19,1%

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	01.02.2017 г.
Проценты к получению	n/a	n/a	1530,1%	6,7%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	n/a	31,8%	-1277,9%	93,7%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	-33,1%	-99,4%	93,5%
Чистая прибыль	n/a	57,3%	-1474,6%	93,8%

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 чёткой 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.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 8) 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. 6).

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 8) 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. 6), 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 денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения доходов и расходов Общества.

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 01.02.2017 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 9 и табл. 10 соответственно.

Таблица 9.

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

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	01.02.2017 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0
Основные средства	46 022	44 999	44 614	44 583
Незавершенное строительство	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	768 947	738 189	707 432	704 868
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	2 843	151	245	221
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	817 812	783 339	752 291	749 672
Запасы	1	1	1	11
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	10
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0	0	0	0
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	6 415	20 213	21 882	22 589
Краткосрочные финансовые вложения	0	24 350	24 350	0
Денежные средства	97 494	166 826	99 083	107 930
Прочие оборотные активы	396	138	422	203
Итого оборотные активы	104 306	211 528	145 738	130 743
БАЛАНС	922 118	994 867	898 029	880 415
Акционерный капитал	4 100	4 100	1 026	1 026
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	-3 400 000	0	0
Добавочный капитал	6 000	6 000	1 389	1 389
Резервы	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	536 899	712 896	-2 678 913	-2 673 801
Итого собственный капитал	546 999	-2 677 004	-2 676 498	-2 671 386
Долгосрочные заёмные средства	0	3 400 000	3 400 000	3 400 000
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	88 659	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	72 543	72 543	74 915	0
Итого долгосрочные обязательства	161 202	3 472 543	3 474 915	3 400 000
Краткосрочные заёмные средства	0	101 837	0	36 096
Кредиторская задолженность	203 381	96 855	98 511	114 726
Задолженность участникам	0	0	0	0
Доходы будущих периодов	0	0	0	0
Оценочные обязательства	10 536	636	1 101	979
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	213 917	199 328	99 612	151 801
БАЛАНС	922 118	994 867	898 029	880 415

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 10.

Скомпилированный исторический баланс АО «АСКК» (сравнительная форма)

Наименование показателя	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	01.02.2017 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Основные средства	5,0%	4,5%	4,97%	5,06%
Незавершенное строительство	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	83,4%	74,2%	78,78%	80,06%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,3%	0,0%	0,03%	0,03%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	88,7%	78,7%	83,77%	85,15%
Запасы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	0,7%	2,0%	2,44%	2,57%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	2,4%	2,71%	0,00%
Денежные средства	10,6%	16,8%	11,03%	12,26%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,0%	0,05%	0,02%
Итого оборотные активы	11,3%	21,3%	16,23%	14,85%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%
Акционерный капитал	0,4%	0,4%	0,11%	0,12%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	-341,8%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,7%	0,6%	0,15%	0,16%
Резервы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	58,2%	71,7%	-298,31%	-303,70%
Итого собственный капитал	59,3%	-269,1%	-298,04%	-303,42%
Долгосрочные заёмные средства	0,0%	341,8%	378,61%	386,18%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	9,6%	0,0%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	7,9%	7,3%	8,34%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	17,5%	349,0%	386,95%	386,18%
Краткосрочные заёмные средства	0,0%	10,2%	0,00%	4,10%
Кредиторская задолженность	22,1%	9,7%	10,97%	13,03%
Задолженность участникам	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	1,1%	0,1%	0,12%	0,11%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	23,2%	20,0%	11,09%	17,24%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	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 четкой 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.

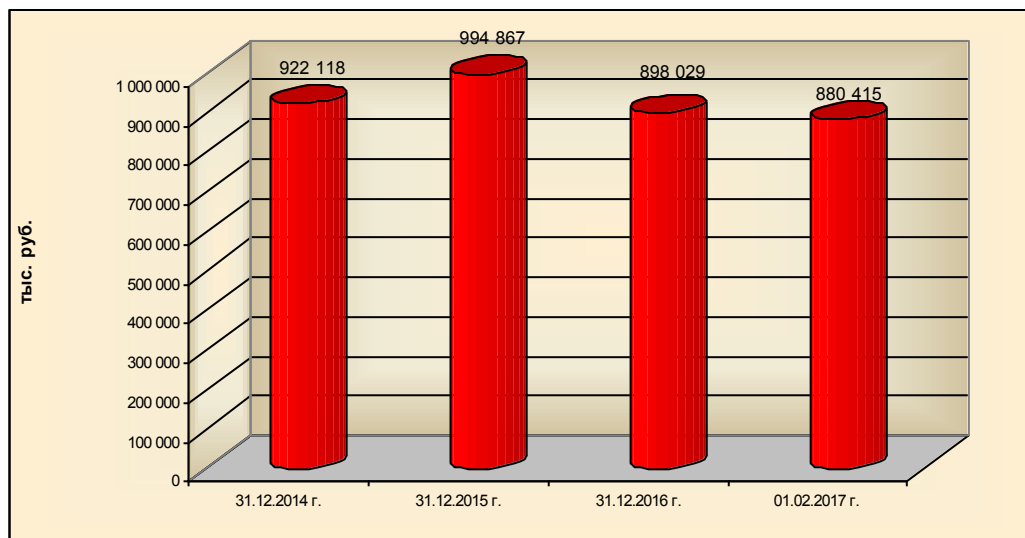


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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.
1 мес. 2017 г.	Снижение	Причиной снижения является рост кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств.

Источник: 1. Анализ Оценка.

В ретроспективном периоде (с 31.12.2015 г. по 01.02.2017 г.) основным источником формирования активов Общества являлись долгосрочные заемные средства. Собственные средства Общества по состоянию на последнюю отчетную дату являются отрицательной величиной. Доли прочих источников формирования не существенна.

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.

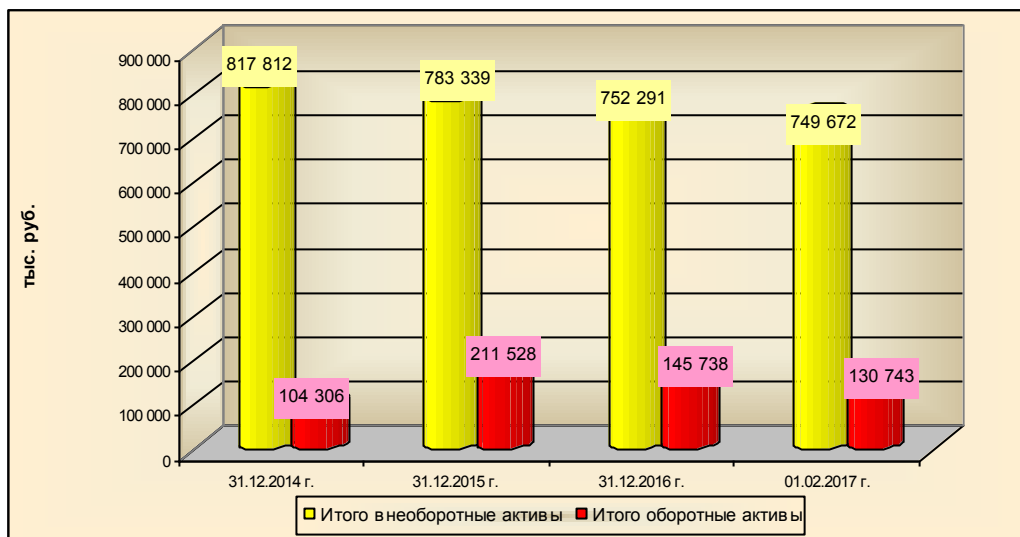


Рис. 2. Величины активов в абсолютном выражении

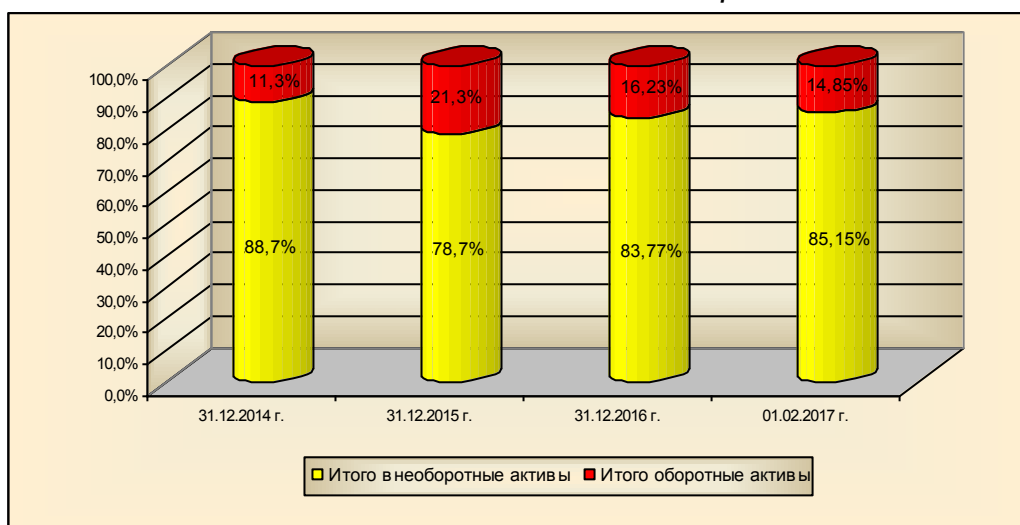


Рис. 3. Величины активов в удельном выражении

По состоянию на дату оценки основными составляющими активов являются:

- доходные вложения в материальные ценности – 80,06% совокупных активов Общества;
- денежные средства – 12,26% совокупных активов Общества.

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

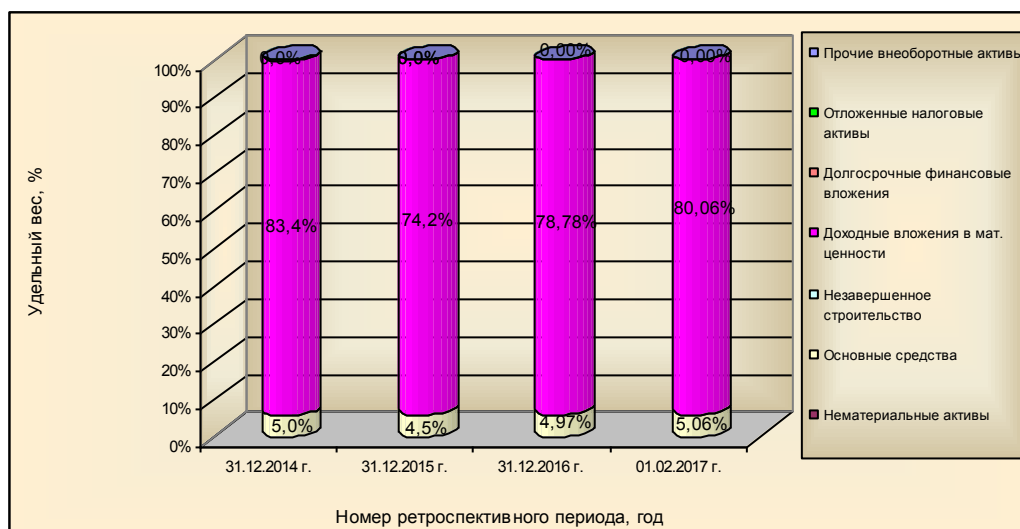


Рис. 4. Структура внеоборотных активов Общества

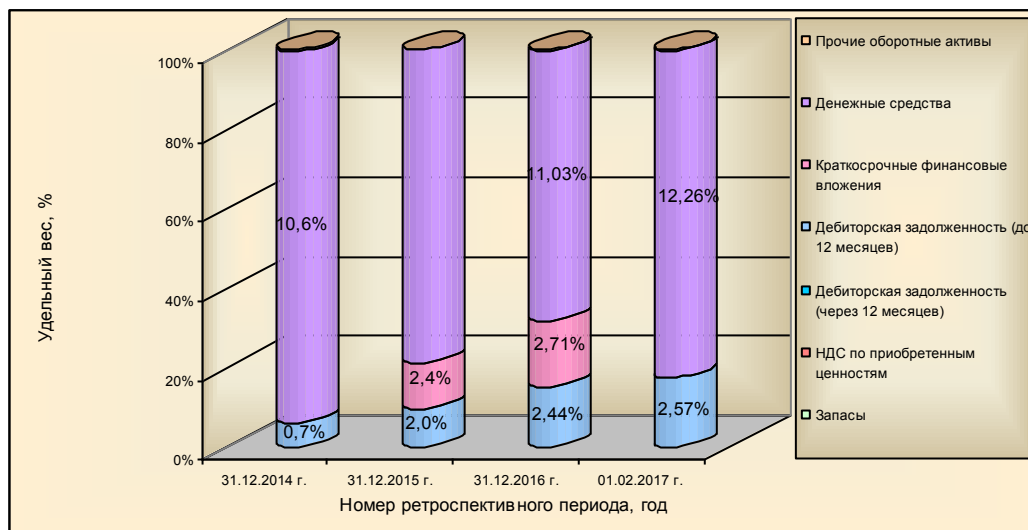


Рис. 5. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 44 583 тыс. руб.

3. Незавершенное строительство. Отсутствует.

4. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 704 868 тыс. руб.

5. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

6. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 221 тыс. руб.

7. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

8. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 тыс. руб.

9. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 10 тыс. руб.

10. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствует.

11. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 22 589 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 107 930 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 203 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 3 400 000 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

5. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 36 096 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 114 726 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида

пассива составляет 979 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. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	01.02.2017 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-9,23	0,00*	-0,19
Уровень собственного капитала, %	-269,08	-298,04	-303,42
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-3,42	-3,56	-3,56
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	379	215	387
Длительность цикла самофинансирования, дней	-377	-204	-374

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. 13 и табл. 14 соответственно.

Таблица 13.

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
Коэф. 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.cf.in.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 14.

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

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
		для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Она 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. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 01.02.2017 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 17.

Таблица 15.

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
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)				0
Группа финансово-инвестиционной привлек.				D

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

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
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	4

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 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 01.02.2017 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
Коэф. 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.

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

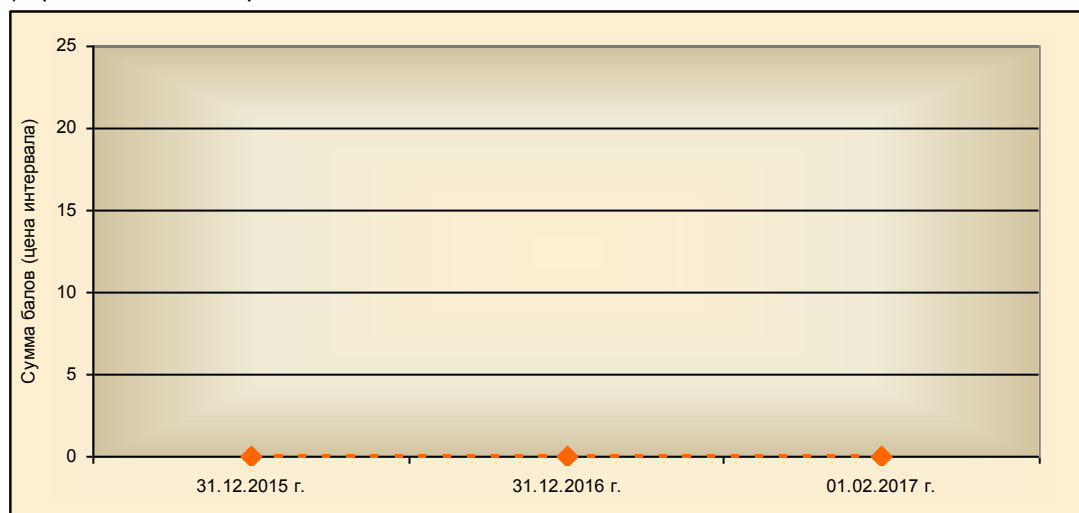


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 17 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности D.
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 – неудовлетворительная (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 также существенной величиной кредитной 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 2015 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2015 г. представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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.
ВВП	108,20	108,50	105,20	92,20	104,50	104,30	103,50	101,30	100,70	96,30
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	108,3	104,8	109,0	107,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,00	111,87	113,28	108,80	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60
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
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	91,60
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
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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10166,8	12971	16488,7	17832,2	19959,7	22185,4	25360,3	28381,1	30900,6	32418,4
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
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7
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
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

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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный 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.

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.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2016 г.

Данные об основных тенденциях социально – экономического развития РФ за январь 2017 г. официально не опубликованы.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с

ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на

0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования

государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб. или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,3

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики

основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре

импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы

Сценарий	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			40	40	40
«Базовый+»	51,2	41	48	52	55
Целевой			48	52	55
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
«Базовый+»	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
Целевой			4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
Базовый			0,6	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
Целевой			1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			-0,5	0,9	1,6
«Базовый+»	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
Целевой			3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
Базовый			1,1	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
Целевой			2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8

Сценарий	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
«Базовый+»			1,2	1,8	2,2
Целевой			0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата, %					
Базовый			0,4	2,0	1,6
«Базовый+»	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
Целевой			1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			0,6	1,1	1,8
«Базовый+»	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
Целевой			1,5	2,3	5,3
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			284	290	297
«Базовый+»	341,5	279,0	315	344	370
Целевой			316	347	376
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			194	200	207
«Базовый+»	193,0	186,7	207	224	241
Целевой			207	226	247

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

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. 22.

Таблица 22.

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. 22, 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. 23.

Таблица 23.

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. 24.

Таблица 24.

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. 25.

Таблица 25.

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 краткосрочных 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 2016 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	1 151 860 267	679 090	0,0589559
Чистая прибыль	-36 185 724	-3 396 419	9,3860745
Валюта баланса	2 631 854 432	880 415	0,0334523
Долгосрочные заемные средства	560 598 697	3 400 000	0,6064945
Краткосрочные заемные средства	217 494 657	36 096	0,0165963
Капиталы и резервы (собственные средства)	719 408 607	-2 671 386	-0,3713308

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

На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место оцениваемого Общества в отрасли 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 2016 г. представлены в табл. 26, а так же на рис. 7 - рис. 9.

Таблица 26.

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	57,1
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,9

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

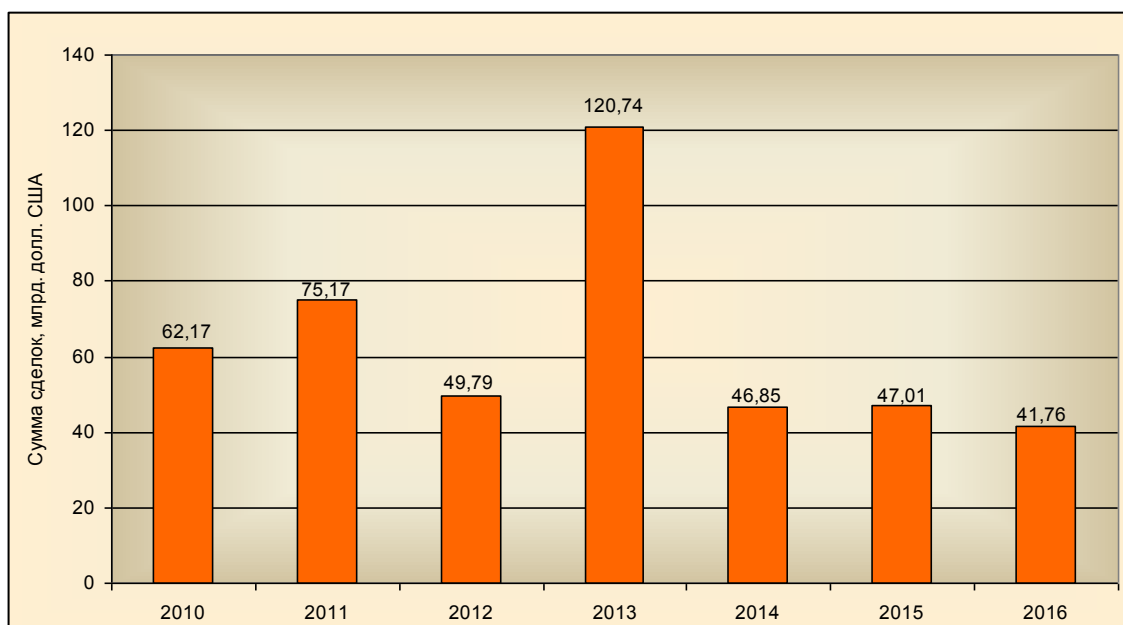


Рис. 7. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

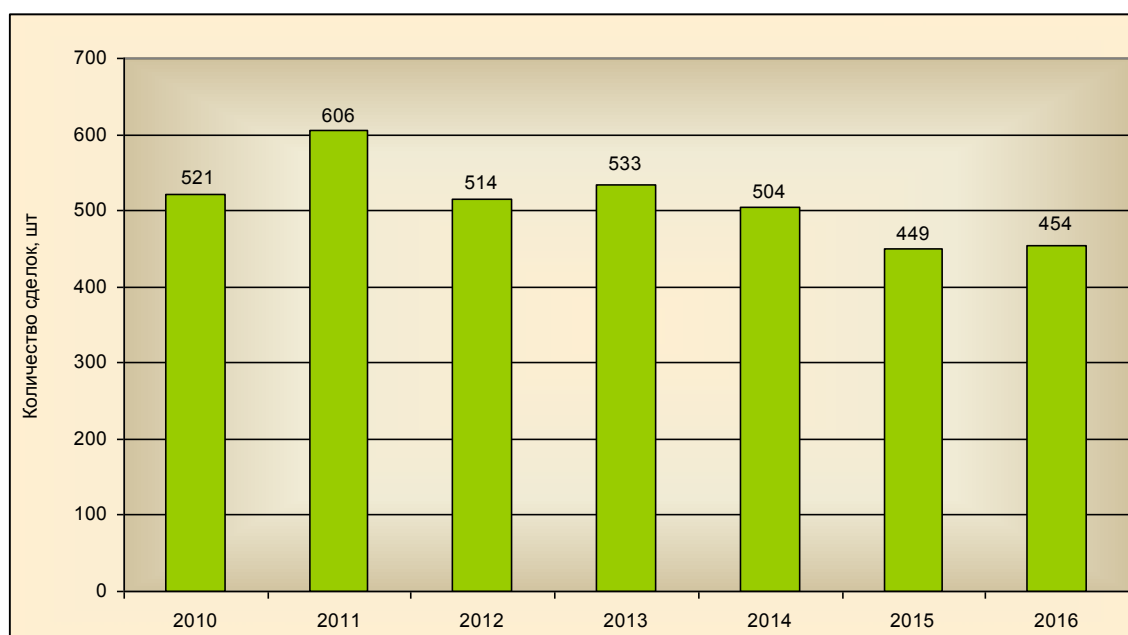


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

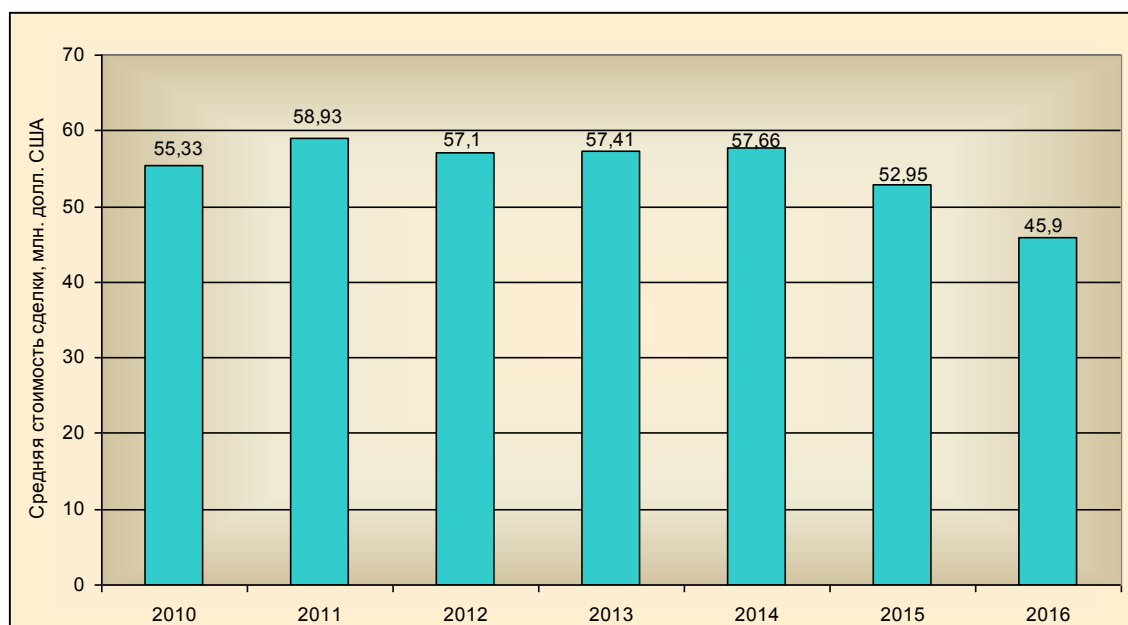


Рис. 9. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2015 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2015 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 10 и рис. 11.

Таблица 27.

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
янв.15	0,61	18
фев.15	0,32	23
мар.15	2,25	43
апр.15	9,46	28
май.15	0,53	20
июн.15	3,86	45
июл.15	5,55	52

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
авг.15	2,00	40
сен.15	3,89	39
окт.15	6,24	39
ноя.15	7,33	37
дек.15	5,12	68

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

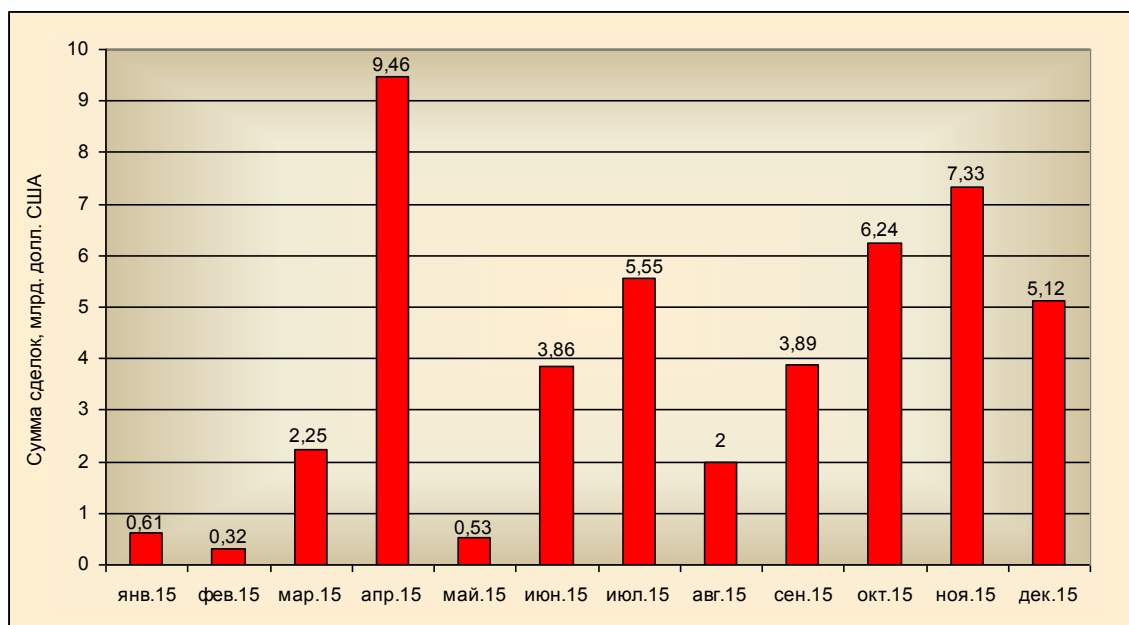


Рис. 10. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

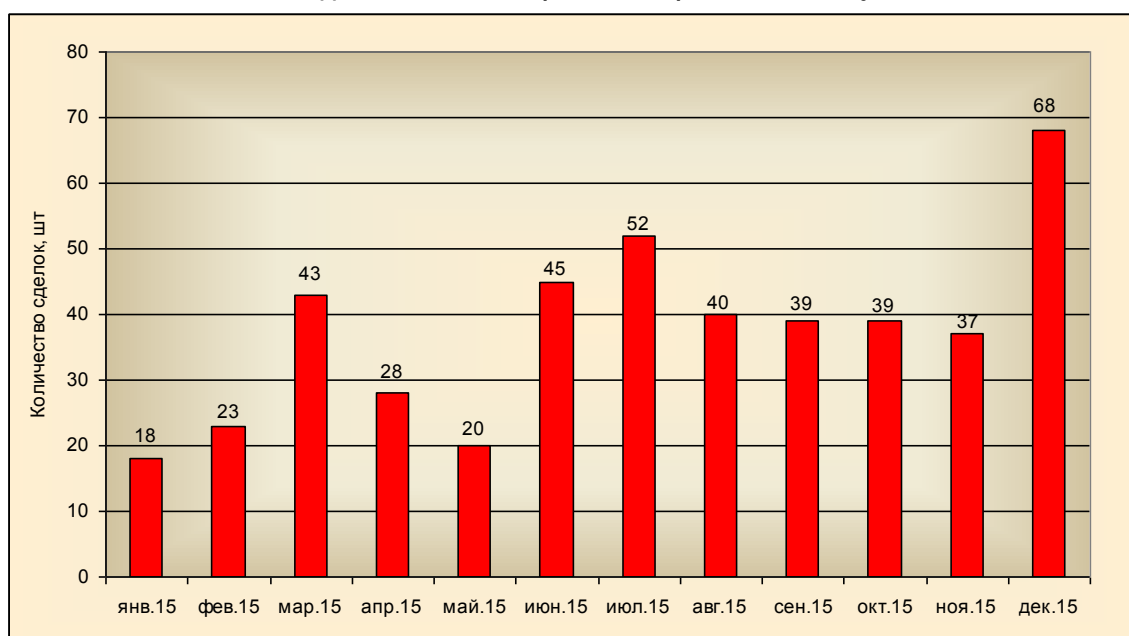


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Количество транзакций М&А в 2015 году существенно снизилось. В 2015 году состоялось 452 сделки с участием российских компаний. Это на 10,7% меньше, чем в предыдущем году (506 транзакций), и самый низкий показатель за последние шесть лет.

Объем рынка М&А в долларовом выражении за прошлый год практически не изменился и составил \$47,15 млрд.

Более чем на четверть объем российского рынка М&А в 2015 году был сформирован за счет двух крупнейших сделок: покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг" Газпромбанком и UCP оценочно

за \$7 млрд. и консолидации структурами Саида Керимова контрольного пакета компании Polyus Gold за \$5,29 млрд. За вычетом этих сделок объем рынка был бы на 25% ниже прошлогоднего.

Что касается отраслевого распределения сделок, строительство и девелопмент в 2015 году продемонстрировали рекордные темпы роста. Сумма сделок увеличилась в 3,1 раза по сравнению с 2014 годом, с \$4,29 млрд. до \$13,35 млрд. (28,3% объема рынка) - это максимальный показатель для отрасли за последние шесть лет. Прежде всего, такой результат достигнут за счет уже упоминавшейся покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг". Однако даже без учета этой сделки суммарная стоимость транзакций в отрасли увеличилась на 48% к предыдущему году.

Число сделок при этом почти не выросло — 67 транзакций против 66 в 2014 году. Однако средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейшей) увеличилась на 48% до \$96,3 млн. с \$65 млн. годом ранее. Это связано с тем, что в кризисный период инвесторы рассматривают покупку коммерческой недвижимости как способ обезопасить средства и купить активы с потенциалом роста стоимости в дальнейшем. В структуре сделок в отрасли в 2015 году доминировала покупка площадок под редевелопмент — компании стремились получить выгодные локации «про запас», чтобы начать их застройку позже. Также высокая M&A-активность отмечена в офисном и складском сегментах.

На втором месте в рейтинге отраслей за 2015 год находился топливно-энергетический комплекс, где произошло 24 сделки на \$8,84 млрд. (18,7% объема рынка). Самым активным игроком на рынке M&A в отрасли в 2015 году была DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп". В октябре она заключила крупнейшую сделку года в отрасли - подписала соглашение о покупке 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за \$1.6 млрд.

Третье место в рейтинге отраслей по итогам 2015 года заняла добыча полезных ископаемых (кроме топливных), где отмечено 10 сделок на \$5,45 млрд. (11,6% объема рынка). Крупнейшей из них стала уже упоминавшаяся сделка с Polyus Gold.

Сделки с банками составляют львиную долю M&A-активности в финансовом секторе (65%). Тем не менее, поводов для оптимизма в этом не так много. По данным статистики бюллетеня "Рынок слияний и поглощений", санация стала в конце 2015 года основным способом перехода прав собственности на банки. В целом за прошлый год на санацию пришлось 25% всех транзакций в финансовом секторе и 38% сделок с банками.

В 2015 году продолжился уход иностранных акционеров из российской банковской системы, что связано с низкой доходностью работы на российском рынке в условиях девальвации рубля и сокращения кредитования. За последние шесть лет свои российские "дочки" продали Santander Consumer Finance, Barclays, Straumborg, Societe Generale, WestLB, группа KBC, GE Money, Приватбанк, группа DNB, DFE, ICICI Bank, Royal Bank of Scotland.

Среди отраслей, показавших прирост M&A-активности в 2015 году, следует выделить сельское хозяйство и информационные технологии. Сельское хозяйство остается одной из самых быстрорастущих отраслей на российском рынке M&A. В 2015 году в нем состоялась крупнейшая сделка за последние шесть лет — покупка тайландским холдингом Charoen Pokphand Foods птицефабрик «Северная» и «Войковицы» в Ленинградской области за \$680 млн.

Сделки в отрасли стимулируются импортозамещением после введения эмбарго на ввоз продуктов из ЕС. В то же время в M&A участвуют в основном крупные агрохолдинги, которые наращивают свои земельные банки. Средние и малые сельскохозяйственные компании, у которых высокая задолженность сочетается с падением рентабельности, не имеют ресурсов для расширения бизнеса и проведения сделок.

Информационные технологии в 2015 году продемонстрировали самый высокий уровень M&A-активности за последние шесть лет. В октябре в отрасли была заключена крупнейшая сделка с 2010 года: южноафриканский медиахолдинг Naspers объявил о покупке 50,5% шведской Avito Holding, управляющей порталом онлайн-объявлений Avito.ru, за \$1,2 млрд.

Благодаря сделке с Avito общая сумма сделок в IT в 2015 году достигла рекордного значения — \$1,92 млрд., увеличившись на 32,6% в годовом сравнении. Число сделок также было максимальным за шесть лет — 33 транзакции. Но в то же время средняя стоимость сделки в 2015 году за вычетом крупнейшей упала в два с лишним раза до \$22,7 млн. Это связано с общим сокращением IT-рынка в России и резкими колебаниями курса рубля, что особенно актуально для компаний, у которых высокая доля импортного оборудования и программных продуктов в основной деятельности.

В 2015 году российский рынок M&A оставался преимущественно локальным. На внутренние сделки (где и активы, и покупатель находятся в России) пришлось 78% общего числа сделок и 69% их суммы.

Сделок иностранных покупателей с российскими активами (out-in) на протяжении последних шести лет традиционно было больше, чем зарубежных сделок российских компаний (in-out). Но в 2015 году разрыв между ними стал максимальным - иностранцы купили почти вдвое больше российских компаний, чем российские покупатели приобрели активов за рубежом (67 транзакций против 34

соответственно). Кроме того, впервые с 2010 года сумма сделок иностранных инвесторов с российскими активами превысила сумму трансграничных сделок российских компаний, отмечают аналитики ИА АК&М.

Зарубежные сделки российских компаний занимают более или менее заметную долю рынка лишь в нескольких отраслях: добыче нефти и газа, девелопменте, телекоме и информационных технологиях. В частности, DEA Deutsche Erdogel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп", совершила крупнейшую трансграничную сделку 2015 года - купила 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за \$1,6 млрд.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в российской экономике, падение цен на нефть вызывает спад в целом ряде прямо и косвенно связанных отраслей, от производства оборудования до девелопмента и сферы услуг. Однако, на взгляд аналитиков ИА АК&М, влияние "нефтяного шока" уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому сопутствующее падение рынка M&A было не таким сильным, как в предыдущий период. Гораздо большее значение имела девальвация рубля, которая ведет к обесцениванию финансовых ресурсов компаний и снижает их возможности по совершению сделок.

С учетом падения производства и выручки и сокращения кредитования у компаний возникают сложности с привлечением необходимых средств для сделок M&A. Им приходится совершать сделки с опорой в основном на собственные ресурсы, вдобавок в условиях неопределенности относительно дальнейших перспектив экономики.

Как отмечают аналитики ИА АК&М, настораживает тот факт, что "базовый" объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, в 2015 году пережил уже второе за шесть лет резкое падение. Его объем стал наименьшим за все время наблюдений - \$23,28 млрд. (на 19% меньше, чем в 2014 году). Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap, который был в 2014 году намного устойчивее, чем в сегменте компаний большой капитализации, теперь в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году на рис. 12.

	Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., \$ млн.	Формат	Дата
1	Строит	Группа компаний «Стройгазконсалтинг»	Руслан Байсаров, Элд Манасир	АО «Газпромбанк», United Capital Partners (по 50%)	100%	7000,0*	Внутр.	апр.15
2	Добыча	Polys Gold International	Структуры Гавриила Юшваева, Олега Мурчана, миноритарии	Sachimo Ltd (Сайд Керимов)	58,79%	5291,1	Внутр.	ноя.15
3	Трансп.	ОАО «Усть-Луга Ойл»	Группа Sinopec (Торбьерн Торьянст)	Структуры Андрея Еокарева	По 74%	2467,0*	Внутр.	июл.15
4	ТЭК	E On E&P Norge AS (Норвегия)	E.On SE	DEA Deutsche Erdogel AO (холдинг LetterOne)	100%	1600,0	In-out	окт.15
5	ТЭК	Wintershall Erdgas Handelshaus Zug AG, Wintershall Erdgas Handelshaus GmbH, WINGAS GmbH, Wintershall Noordzee (Германия)	Wintershall Holding GmbH (BASF SE)	ПАО «Газпром» (обмен активами)	По 50%	1584,4*	In-out	сен.15
6	ТЭК	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Частные акционеры	Lukoil Investments Suisse Ltd	4,93% ¹	1548,9*	Внутр.	сен.15
7	IT	Avito AB (владеет сайтом Avito.ru)	Kimlevik AB, Northzone AB, Accel Partners	Холдинг Nasperz (ЮАР)	50,5%	1200,0	Out-in	окт.15
8	ТЭК	Sagrip Investment Resources Ltd (Казахстан)	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Sinorec (Китай)	50%	1087,0	Out-in	июн.15
9	ТЭК	ОАО АНК «Башнефть»	ОАО «АФК «Система»	Росимуществво	81,6%	1082,5*	Внутр.	апр.15
10	Машино.	Sulzer AG (Швейцария)	Миноритарные акционеры	Группа «Ренова»	29,5% ²	1012,0	In-out	окт.15
11	Строит	ОАО «Лафарж Цемент»	Lafarge SA	LafargeHolcim Group (Швейцария)	100%	956,0*	Out-in	июл.15
12	Строит	АО «A101 Девелопмент», ПАО «Амур Эстейт»	Вадим Мошкович	Группа «Бико» (Михаил и Саит-Салам Гупериевы и Михаил Шишманов)	По 100%	800,0*	Внутр.	июн.15
13	Строит	Комплекс апартаментов для студентов Pure Student Living (Великобритания)	The Carlyle Group	LetterOne Treasury Services (LetterOne Holding SA)	Искуп. комплекс	789,9	In-out	дек.15
14	Связь	Gaia S.p.A. (Италия)	WIND Telecomunicazioni (Vingelcom Ltd)	Сильес Telecom (Испания)	90%	765,0	Out-in	мар.15
15	ТЭК	Нефтегазовые месторождения в британском секторе Северного моря (Великобритания)	DEA Deutsche Erdogel AG (принадлежит холдингу LetterOne)	Ineos Group Limited (Великобритания, Швейцария)	Искуп. комплекс	750,0*	Out-in	окт.15

16	Сельское хозяйство	ЗАО «Птицефабрика «Северная», ЗАО «Птицефабрика «Войсковники»	Agro Invest Brinky B.V.	CPF Netherlands B.V. (Slagoven Foodhand Foods, Таппанд)	По 100%	680,0	Out-in	июл. 15
17	Услуги	НАО «Красная Поляна» (горнолыжный курорт «Горки города»)	ОАО «Сбербанк России»	ООО «Курорт плюс»	96,91%	543,7	Внутр.	окт. 15
18	Строит.	ООО «ЗИЛ-Юг»	Департамент городского имущества г. Москвы	ООО «Развитие» (группа ЛСР и АФК «Система»)	100%	469,2	Внутр.	дек. 15
19	Сельское хозяйство	ПАО «Группа «Разгуляй»	Внешэкономбанк	Группа компаний «Русарго»	19,97%*	465,1	Внутр.	дек. 15
20	Спорт	Спортивная арена Biglauer Center (США)	Брюс Ратнер	Михаил Прохоров	55%	453,8	In-out	дек. 15
21	Финансы	Часть активов и обязательств ОАО АКБ «Пробизнесбанк»	Передано в рамках процедуры санации	ПАО «Бинбанк»	Исущ. комплекс	376,0	Внутр.	авг. 15
22	Трансп.	Терминал по перевалке СУГ в порту Усть-Луга	ПАО «СИБУР Холдинг»	Консорциум с участием РФПИ	Исущ. комплекс	358,7*	Внутр.	ноя. 15
23	Финансы	ОАО «МДМ-Банк»	Сергей Попов	Группа «Бин»	58,33%	306,6*	Внутр.	июн. 15
24	Строит.	Индустриальный парк «ПНК-Чехов»	PNK Group	Группа «Бин»	Исущ. комплекс	305,0*	Внутр.	июн. 15
25	Финансы	ПАО «Банк Уралсиб»	Николай Цветков	Владимир Коган	82%	302,0*	Внутр.	ноя. 15
26	Торговля	Торговая галерея «Модный сезон»	ОАО «Декмос»	Sulena Holdings Ltd	Исущ. комплекс	300,0*	Внутр.	авг. 15
27	Финансы	Sberbank Slovensko a.s. (Словакия)	Sberbank Europe AG (ПАО «Сбербанк России»)	Penta Investments Ltd (Словакия)	99,5%	296,5*	Out-in	дек. 15
28	Строит.	ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	Дмитрий Язубовский	Группа ВТБ	72,11%	290,1*	Внутр.	апр. 15
29	Строит.	АО «Группа Е4»	Hotz Asset Management Limited	Сергей Судаков и др.	100%	283,0*	Внутр.	июн. 15
30	Строит.	Бизнес-центр «Оружейный»	Нет данных	ПАО «МегаФон»	50%	282,0	Внутр.	окт. 15

Рис. 12. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 2016 года

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2016 г. представлены в табл. 28, а так же на рис. 13 и рис. 14.

Таблица 28.

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
янв.16	1,57	34
фев.16	1,92	34
мар.16	1,91	47
апр.16	2,70	34
май.16	2,09	36
июн.16	5,29	24
июл.16	2,40	36
авг.16	1,71	35
сен.16	2,65	30
окт.16	1,71	38
ноя.16	11,44	43
дек.16	6,37	63

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

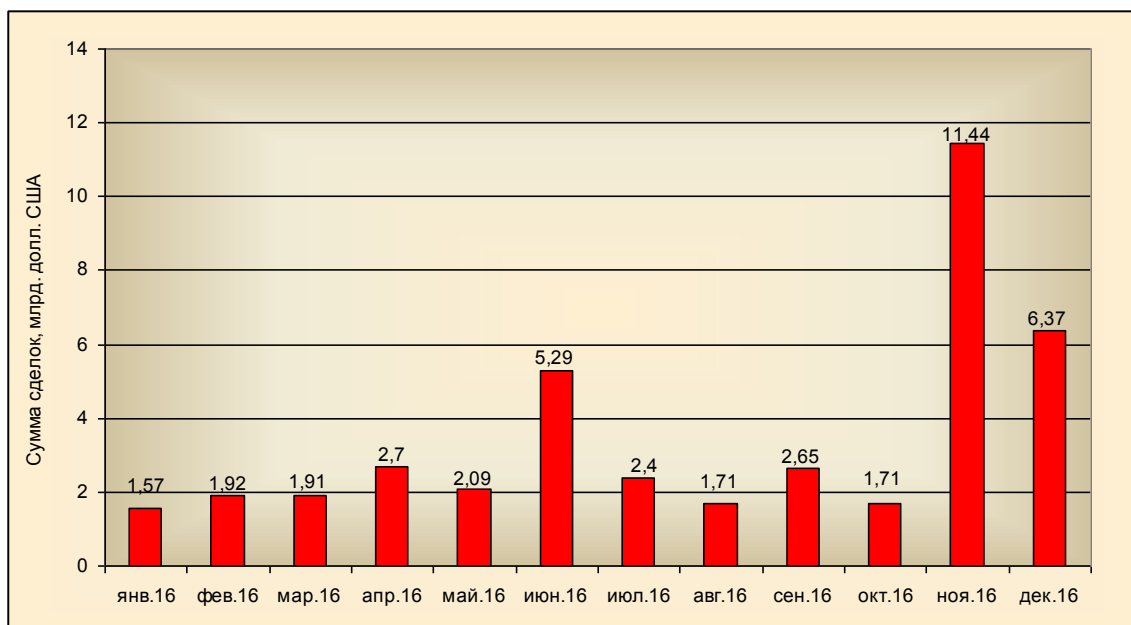


Рис. 13. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

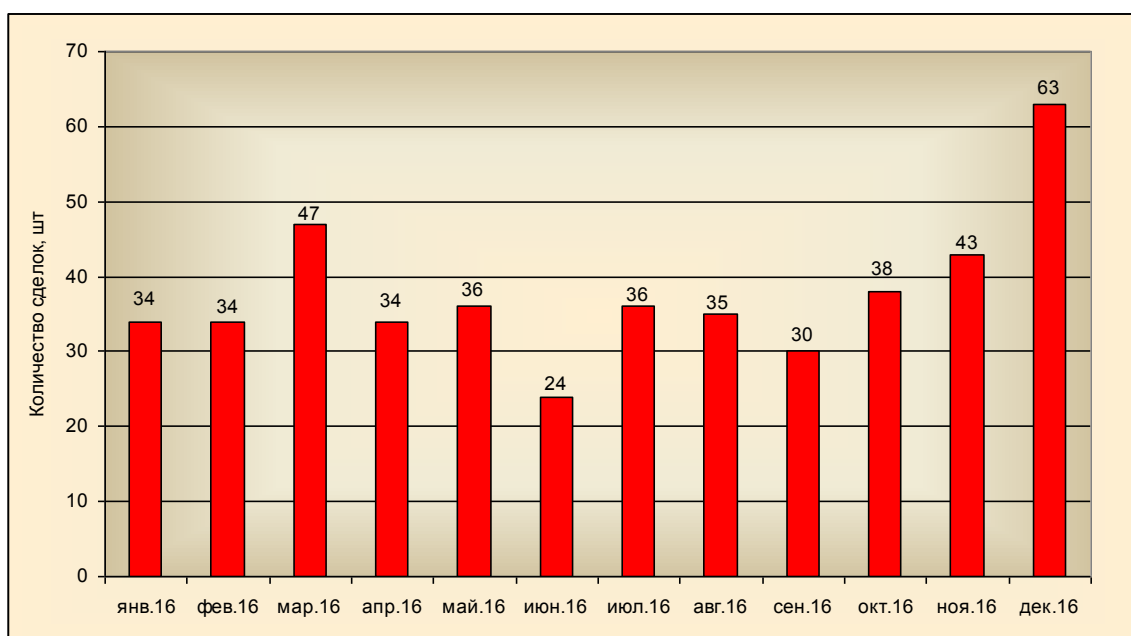


Рис. 14. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в 2016 году — \$41,756 млрд.

Число сделок — 454.

Средняя стоимость сделки — \$92 млн. (за вычетом крупнейших сделок — \$45,9 млн.).

Период спада на российском рынке слияний и поглощений заканчивается, свидетельствуют данные статистики 2016 года. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%.

Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего \$41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. Это связано, прежде всего, с недостатком мегасделок стоимостью от \$1 млрд. В 2016 году их было всего семь, тогда как годом ранее — десять.

Крупнейшей сделкой года стало слияние итальянских телеком-операторов Wind (принадлежит VimpelCom Ltd) и 3 Italia (владелец — гонконгский многопрофильный холдинг CK Hutchison). Стоимость этой сделки мы оцениваем по доле 3 Italia в размере 8,1 млрд. евро (\$8,6 млрд.). Это крупнейшая сделка в отрасли и одна из трех крупнейших сделок на российском рынке M&A в целом за последние пять лет.

Однако, если исключить мегасделки, цены на российские компании остаются низкими. Средняя стоимость транзакции в 2016 году (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.) составила \$45,9 млн. — это на 13% меньше, чем годом ранее (\$52,9 млн.), и наихудшее значение за семь лет.

Зато в рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году. Прежде всего, этому способствует наметившееся улучшение макроэкономической ситуации. Так, индекс промышленного производства по итогам 2016 года вырос на 1,1% против спада на 3,4% годом ранее. Темп спада инвестиций в основной капитал замедлился до – 2,3% по сравнению с –9,6% в 2015 году.

Основными же факторами, тормозящими развитие рынка слияний и поглощений, остаются ослабление рубля, сокращение потребительского спроса и низкие мировые цены на нефть.

Курс рубля к доллару США в 2016 году укрепился на 17% (с 72,9 руб. за доллар на 31 декабря 2015 года до 60,7 руб. за доллар год спустя), к евро — на 20% (с 79,7 руб. до 63,8 руб. соответственно). Тем не менее, рубль все еще стоит вдвое меньше, чем в конце 2013 года. С точки зрения M&A это практически закрывает российским компаниям дорогу на внешний рынок. Объем зарубежных сделок российских инвесторов в 2016 году стал самым низким за последние семь лет — всего \$5,1 млрд.

Средняя цена основной российской экспортной марки нефти Urals по итогам 2016 года составила \$41,9 за баррель, что на 18,2% ниже, чем в 2015 году. Правда, уже в декабре 2016 года после достижения соглашения о заморозке добычи со странами ОПЕК цена Urals выросла относительно декабря предыдущего года в 1,4 раза, до \$52,1 за баррель. Но этого все еще слишком мало, чтобы обеспечить значительный приток средств от продажи нефти и природного газа, котировки которого привязаны к нефтяным.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в экономике, низкие цены на нефть тормозят развитие не только добывающего комплекса, но и целого ряда связанных отраслей. Однако, в принципе влияние «нефтяного шока» уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому колебания цен на нефть лишь незначительно сказываются на рынке M&A.

Гораздо важнее, что реальные располагаемые доходы населения России в 2016 году упали на 5,9% — и это при том, что предыдущий год тоже был отмечен их спадом на 3,2%. Таким образом, доходы сейчас сильно отстают от сравнительно благополучного 2013 года. Это не дает в полной мере реализоваться потенциалу целого ряда отраслей, зависящих от потребительского спроса: ритейла, сельского хозяйства, пищевой промышленности и т.д. Тем не менее, есть и позитивная сторона — ухудшение ситуации в этих отраслях влечет за собой удешевление активов, что, в свою очередь, стимулирует сделки M&A.

«Базовый» объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, с тех пор уже второй год падает. В 2016 году его объем стал наименьшим за все время наблюдений — \$20,5 млрд., на 12% меньше, чем в 2014 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Тем не менее, число сделок в этом сегменте пусть медленно, но растет — в 2016 году оно увеличилось на 2% по отношению к 2015 году. Это говорит о том, что даже компании средней стоимости не прекращают полностью M&A-активность. Наоборот, они пользуются моментом, чтобы поучаствовать в консолидации своих отраслей и сравнительно недорого купить новые активы.

Как уже говорилось выше, российские компании остаются дешевыми. Совокупный удельный вес сделок стоимостью до \$50 млн. на российском рынке M&A в 2016 году стал самым большим за последние семь лет — 77,5% или более трех четвертей. Удельные веса более высоких диапазонов сократились пропорционально. Однако доля самого низкого ценового диапазона (до \$10 млн.) тоже сократилась на 5,4 п. п., до 42,7% с 48,1% годом ранее. Это связано с укреплением рубля, из-за чего долларовой эквивалент сделок несколько вырос.

Компании, где контролирующим акционером является государство³, совершили в 2016 году 30 сделок по приобретению бизнеса на общую сумму \$7,46 млрд. Несмотря на сравнительно небольшое число сделок (6,6% от общего числа), госкомпаниями было сформировано почти 18% объема рынка M&A. Крупнейшей сделкой в этой категории стала санация застройщика «СУ-155» банком «Российский капитал» на \$4,9 млрд.

Следует отметить, что хотя суммарный объем покупок госкомпаний снизился на 16% по сравнению с показателем 2015 года (\$8,87 млрд.), средняя стоимость их сделок не падает. То есть, в отличие от частных компаний, государственные гораздо менее ограничены в средствах на покупку активов.

Кроме того, государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и является косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные новеллы побуждают иностранные компании продавать свой российский бизнес (например, в средствах массовой информации) или, наоборот, покупать российские компании и локализовать производство в России, чтобы иметь возможность участвовать в госзакупках (машиностроение, фармацевтика, IT и др.).

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году на рис. 15.

Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., \$ млн.	Формат	Дата	
1	Связь	3 Italia S.p.A.; Wind Telecomunicazioni S.p.A. (Италия)	3 Italia — CK Hutchison Holdings; Wind — VimpelCom Ltd.	Объединенная компания Wind Tte (Бенеф. — Китай, Россия)	100%	8614,4	Out-in	ноя.16
2	Строит.	Активы группы компаний «СУ-155»	Передано в рамках процедуры санации	ООО «РК Актив» (ПАО АКБ «Российский капитал»)	Имущ. комплекс	4902,1	Внутренняя	июн.16
3	IT	MedAssets, Inc. (США)	Джон Бардис, миноритарии	Rampola Capital Management LLP	100%	2750,0	In-out	дек.16
4	Добыча	АО «Архангельскгеолодобыча»	ПАО «ЛУКОЙЛ»	ФГ «Открытие Холдинг»	100%	1450,0	Внутренняя	дек.16
5	Строит.	Группа компаний «Мортон»	Александр Ручьев, миноритарии	Сергей Гордеев	100%	1266,0*	Внутренняя	сен.16
6	Торговля	ООО Торговая компания «Мегаполис-Украина» (Украина)	Игорь Кесаев и партнеры	Борис Кауфман и партнеры (Украина)	100%	1250,0*	Out-in	май.16
7	Химич.	Alvogel, Inc. (США)	Rampola Capital Management, LLP	CVC Capital Partners, Temasek, Valera Healthcare Partners (Люксембург, Сингапур, США)	Контр.	1000,0*	Out-in	ноя.16
8	Строит.	ООО «Плаза» (башня «Евразия»)	Coalteria Ltd	ООО «БВ-сервис» (группа ВТБ)	99,55%	754,6	Внутренняя	апр.16
9	Торговля	ПАО «М.Видео»	Александр Тынкован, Павел Бреве, Михаил Тынкован	Финансовая группа «Сафмар»	57,68%	725,8*	Внутренняя	дек.16
10	Строит.	Группа компаний «СК «Мост»	Геннадий Тимченко, другие акционеры	Руслан Байсаров	56%	550,0*	Внутренняя	мар.16
11	IT	MedAssets' Spend and Clinical Resource Management (США)	Rampola Capital Management LLP	Vizient, Inc. (США)	100%	500,0*	Out-in	дек.16
12	Торговля	Сеть магазинов бытовой техники и электроники «Эльдорадо»	PPF Group N.V., EMMA Capital	Финансовая группа «Сафмар»	100%	500,0*	Внутренняя	дек.16
13	Строит.	ООО «Глобас» (Glohas Group)	Валентин Черныш	Андрей Бижкин, Дмитрий Коновалов	50%	444,0*	Внутренняя	апр.16
14	Финансы	ПАО «Укрсоцбанк» (Украина)	UniCredit Group	ABN Holdings S.A.	100%	388,0*	In-out	янв.16
15	Строит.	Бизнес-центр President Plaza	ЗАО «Международный центр девелопмент»	ПАО «Сбербанк»	Имущ. комплекс	350,0*	Внутренняя	авг.16
16	Связь	World Telecom Pakistan (Пакистан)	Abu Dhabi Group (ADG)	MobileK (VimpelCom Ltd)	100%	307,0*	In-out	июл.16
17	Химич.	Fertilizantes Tocantins (Бразилия)	Хосе Эдуардо Мотта	EuroChem Group (МХК «ЕвроХим»)	50% + 1 акция	300,0*	In-out	июл.16
18	Металл.	Alumina Partners of Jamaica (Alpart, Ямайка)	UC Rusal plc (OK «РВСАЛ»)	Лицзан Iron & Steel Group Co. Ltd. (JISCO, Китай)	100%	299,0	Out-in	июл.16
19	Прочие	GeKa GmbH (Германия)	Zi Group plc	Sulzer AG (62,68% — группа «Ренова»)	100%	289,0	In-out	июл.16
20	Строит.	Офисный комплекс Evolution Tower	Snapbox Holdings, Frental Developments	ОАО АК «Транснефть»	Имущ. комплекс	267,0	Внутренняя	апр.16
21	Машино.	Nordic Yards GmbH (Германия)	Структуры Виталия Юсубова	Genting Group (Малайзия)	100%	262,5*	Out-in	мар.16
22	Торговля	A5 Pharmacy Retail Limited (аптечная сеть А5)	Роман Буздалин, Сергей Солодов	ООО «Концерн «Россиум» (Роман Авдеев)	62,94%	250,0*	Внутренняя	янв.16
23	Добыча	GPB Global Resources B.V. (Нидерланды)	Группа Газпромбанка	Нет данных	83%	248,4	Out-in	ноя.16
24	Машино.	Концерн «Тракторные заводы»	Внешэкономбанк (ВЭБ)	Vendora Ltd. (Михаил Болотин, Альберт Баков)	100%	233,2*	Внутренняя	апр.16
25	ТЭК	ООО «Угольная компания «Заречная», «Юргинский машиностроительный завод»	ООО «УВЗ-Логистик»	Структуры Александра Щукина	Контр.	231,0*	Внутренняя	окт.16
26	IT	AT Consulting	Сергей Шипов, Дмитрий Потапов	Prometheus Capital Partners (Леван Васадзе)	95%	231,0*	Внутренняя	ноя.16
27	Торговля	Lukoil Baltia R, Lukoil Polska (Литва, Латвия, Польша)	Lukoil Europe Holdings BV	AMIC Energy Management (Австрия)	100%	220,0*	Out-in	мар.16
28	Финансы	ПАО «Восточный экспресс банк», ООО «КБ «Юниаструм Банк»	«Восточный» — Майкл Капи (США); «Юниаструм» — Артем Аветисян	ПАО «Восточный экспресс банк» (акционеры «Восточного» — 60% «Юниаструма» — 40%)	100%	218,6*	Out-in	ноя.16
29	Трансп.	Активы АО «Международный аэропорт Симферополь»	АО «Международный аэропорт Симферополь» (в собственности властей республики)	ООО «Международный аэропорт «Симферополь»	51%	215,4*	Внутренняя	авг.16
30	Строит.	Площадки (55 тыс. кв. м) в башне «Око»	Capital Group (Павел Те, Владислав Дороник, Эдуард Берман)	Департамент имущества г. Москвы	Имущ. комплекс	213,3*	Внутренняя	июл.16

Рис. 15. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году

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 «AK&M» (<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. 29.

Таблица 29.

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 «Великанивест»	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

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

Документальные подтверждения вышеуказанных сделок представлены в Приложении 4 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. 30.

Таблица 30.

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.	Заемные 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

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

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

2. На рынке слияний и поглощений по итогам 2016 года, отмечается окончание периода спада. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%. Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего \$41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. В рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году.

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:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) 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;
- (c) 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. 31.

Таблица 31.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метода 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. Заказчиком не предоставлены перспективные бизнес-планы на среднесрочный прогнозный период. Данное обстоятельство не позволяет определить прогнозные денежные потоки оцениваемого предприятия и ограничивает возможность корректного 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. Заказчиком не предоставлены перспективные бизнес-планы на среднесрочный прогнозный период. Данное обстоятельство не позволяет определить прогнозные денежные потоки оцениваемого предприятия и ограничивает возможность корректного 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 - 01.02.2017 г., представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Активы и обязательства Общества

Наименование	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Основные средства	44 583
Доходные вложения в материальные ценности	704 868
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	221
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	11
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	10
Дебиторская задолженность (более 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	22 589
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	107 930
Прочие оборотные активы	203
Итого активов	880 415
Займы и кредиты (долгосрочные)	3 400 000
Отложенные налоговые обязательства	0

Наименование	Величина, тыс. руб.
Прочие долгосрочные обязательства	0
Займы и кредиты (краткосрочные)	36 096
Кредиторская задолженность	114 726
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	979
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	3 551 801

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 этого 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.

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 44 583 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 5,06% от величины валюты баланса. Структура основных средств Общества представлена в табл. 33.

Таблица 33.

Структура основных средств Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	Офисное помещение, 00000002	8 832 464,12
2	Кресло, 00000143	17 679,70
3	Земельный участок, 00000124	35 732 826,90
Итого:		44 582 970,72

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 – 139 794 000 руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости основных средств Общества представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета скорректированной стоимости основных средств Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	Офисное помещение, 00000002	8 832 464,12
2	Кресло, 00000143	17 679,70
3	Земельный участок, 00000124	139 794 000
Итого:		148 644 143,82

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

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

148 644 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 148 644 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 704 868 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 80,06% от величины валюты баланса. Структура доходных вложений в материальные ценности представлена в табл. 35.

Таблица 35.

Структура доходных вложений в материальные ценности Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, тыс. руб.
1.	Здание бизнес - центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А, с учетом оборудования необходимого для функционирования	704 868

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 – 4 217 656 000 руб., что эквивалентно 4 217 656 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 4 217 656 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 221 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,03% 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 – 221 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 11 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,001% 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 – 11 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».

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 10 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,001% 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 – 10 тыс. руб.

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:

$$C_{\partial з}^{\kappa} = C_{\partial з}^{\bar{}} * K(T),$$

где:

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

$C_{\partial з}^{\bar{}}$ - 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. 36.

Таблица 36.

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:

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

где:

$N_{\text{дз}}$ – 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 22 589 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 2,57% от величины валюты баланса.

Представленные Заказчиком оценки данные по структуре дебиторской задолженности представлены в табл. 37, а также Приложении (Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 01.02.2017 г.).

Таблица 37.

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадёжная, просроченная, текущая)	Вероятный срок погашения задолженности
Налог на прибыль	17 280 606,0	переплата	текущая	31.12.2017
Мерседес Бенц РУС АО	2 777 192,0	зadolженность	текущая	31.03.2017

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятный срок погашения задолженности
ПАО МОЭК	744 000,0	аванс	текущая	28.02.2017
Департамент городского имущества г. Москвы	218 124,8	аванс	текущая	31.03.2017
Прочие	1 569 520,0	аванс	текущая	28.02.2017
Итого:	22 589 442,80			

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.

В сводном виде, принимая к дальнейшей корректировке (расчетам), дебиторская задолженность представлена в табл. 38.

Таблица 38.

Принимаемая к корректировке дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятный срок погашения задолженности
Налог на прибыль	17 280 606,0	переплата	текущая	31.12.2017
Мерседес Бенц РУС АО	2 777 192,0	задолженность	текущая	31.03.2017
ПАО МОЭК	744 000,0	аванс	текущая	28.02.2017
Департамент городского имущества г. Москвы	218 124,8	аванс	текущая	31.03.2017
Прочие	1 569 520,0	аванс	текущая	28.02.2017

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

Анализ данных представленных в табл. 38 показывает, что в составе дебиторской задолженности присутствует срочная (текущая) задолженность с вероятными сроками погашения.

Для корректировки срочной задолженности целесообразно использовать метод дисконтирования будущих доходов. Анализ представленных Заказчиком данных (табл. 33) показывает, что информация о вероятных сроках погашения для указанных дебиторов имеется. Данное обстоятельство позволяет использовать модель 1 (погашение задолженности одновременно при наступлении срока) для расчета коэффициента дисконтирования.

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

$$C_{\partial_3} = N_{\partial_3} * K(i; t; p),$$

где:

N_{∂_3} – 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).

Для задолженности, погашаемой одновременно 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.

При проведении настоящей оценки сроки до погашения задолженности рассчитывались исходя из данных о вероятных сроках погашения. Величина срока (длительность периода) погашения определялась как разность между конечными датами периодов погашения, указанных в табл. 38 и датой оценки – 01.02.2017 г. Результаты расчета сроков до погашения представлены в табл. 40.

Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по депозитам в рублях с различными сроками погашения (источник – «Бюллетень банковской статистики» № 1, 2017 г. и официальный сайт ЦБ РФ http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период с января 2016 г. по декабрь 2016 г. (данные за январь 2017 г. официально не опубликованы). Данный период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний. Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Средневзвешенные процентные ставки по депозитам (в %)

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
дек.15	9,73	10,47	11,01	10,21	10,18	9,73
январь.16	9,68	10,46	10,84	10,62	10,25	9,19
февр.16	9,72	10,40	10,60	10,69	9,41	11,08
мар.16	9,59	10,31	10,49	10,66	9,96	13,11
апр.16	9,64	10,20	10,38	10,60	9,99	10,55
май.16	9,34	9,85	9,86	10,27	9,87	9,00
июн.16	9,18	9,57	9,66	9,93	10,52	10,06
июль.16	9,14	9,55	9,57	9,70	9,23	12,22
авг.16	8,99	9,29	9,35	10,01	10,49	12,56
сентябрь.16	8,86	9,38	9,35	9,64	9,40	11,38
октябрь.16	8,74	9,26	9,18	9,70	8,67	8,82
декабрь.16	8,66	9,38	9,36	9,59	9,13	9,45
Медиана за период	9,26	9,71	9,76	10,11	9,92	10,31

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

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 дебиторской задолженности индивидуально. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 40.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности, подлежащей корректировке

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения задолженности	Срок до погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Налог на прибыль	17 280 606,0	31.12.2017	333	10,11	0,9158835	15 827 022
Мерседес Бенц РУС АО	2 777 192,0	31.03.2017	58	9,71	0,9853822	2 736 596
ПАО МОЭК	744 000,0	28.02.2017	27	9,26	0,9934704	739 142
Департамент городского имущества г. Москвы	218 124,8	31.03.2017	58	9,71	0,9853822	214 936
Прочие	1 569 520,0	28.02.2017	27	9,26	0,9934704	1 559 272

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения задолженности	Срок до погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Итого:						21 076 968

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

21 077 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 21 077 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 107 930 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 12,26% от общей стоимости активов. Данный актив является абсолютно ликвидным и корректировке не подлежит.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 107 930 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 203 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 – 203 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета стоимости активов

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	0	0
Основные средства	44 583	148 644
Незавершенное строительство	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	704 868	4 217 656
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	221	221
Прочие внеоборотные активы	0	0

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Запасы	11	11
НДС по приобретенным ценностям	10	10
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	22 589	21 077
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	107 930	107 930
Прочие оборотные активы	203	203
Итого активы, принимаемые к расчету	880 415	4 495 752

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 3 400 000 тыс. руб. Данные о долгосрочных заёмных средствах Общества представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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.	3 400 000 000,0	36 095 890,0	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.

Корректировка заёмных средств производилась на основе следующих зависимостей:

- корректировка основной суммы обязательства (номинала):

$$N^* = \sum_{i=1}^n \frac{N^* pr_{\phi}^* t_i^p * t_i^{-1}}{(1+i)^{t_i * t_2^{-1}}} + \frac{N}{(1+i)^{t_a * t_2^{-1}}},$$

Где:

N - номинал обязательства, руб.;

pr_{ϕ} - фактическая процентная ставка для обязательства;

t_a - срок размещения обязательства, дней;

t_2 - длительность годового периода, дней;

t_i^p - длительность i-ого периода начисления процентов;

t_i - длительность периода от даты определения величины скорректированной основной суммы до даты уплаты процентов i-ого периода;

n - количество периодов уплаты процентов;

i - рыночная норма дохода, соответствующая дате размещения обязательства.

- корректировка суммы процентов:

$$Pr^* = N^* \cdot (1 + pr_p \cdot t^p \cdot t_2^{-1}) - N^*,$$

где:

N^* - скорректированная величина номинала обязательства, руб.;

pr_p - рыночная процентная ставка для обязательства;

t^p - длительность периода начисления процентов, дней;

t_2 - длительность годового периода, дней.

Ключевым этапом проведения расчетов по указанным моделям является расчета рыночной нормы дохода и величины рыночной ставки дохода для пассива. В соответствии с положениями ФСО № 8 расчет ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока. Применительно к оценке финансовых вложений данное соответствие заключается в согласовании функции простых и сложных процентов. В соответствии с принятой практикой проценты по финансовым вложениям рассчитываются по функции простого процента, при этом расчет текущей стоимости пассивов предполагает использование функции сложного процента. При этом процентные ставки, представленные в Приложении 3, формируются в условиях использования для расчета процентных доходов функции простого процента. Соответственно непосредственное использование указанных ставок при дисконтировании по функции сложного процента может привести к определенным искусственным искажениям результата (особенно при длительных сроках размещения финансового вложения). Для исключения указанного фактора, при реализации процедуры дисконтирования целесообразно использовать скорректированную ставку доходности, рассчитываемую путем решения уравнения вида

$$\sum_{i=1}^n \frac{N^* \cdot pr_{\phi} \cdot t_i^p \cdot t_i^{-1}}{(1+i)^{t_a \cdot t_2^{-1}}} + \frac{N}{(1+i)^{t_a \cdot t_2^{-1}}} = N,$$

где:

N - номинал обязательства, руб.;

pr_{ϕ} - фактическая процентная ставка для обязательства;

t_a - срок размещения обязательства, дней;

t_2 - длительность годового периода, дней;

t_i^p - длительность i -ого периода начисления процентов;

t_i - длительность периода от даты определения величины скорректированной основной суммы до даты уплаты процентов i -ого периода;

n - количество периодов уплаты процентов;

i - рыночная норма дохода, соответствующая дате размещения обязательства,

относительно значения i . Фактически скорректированная ставка будет аналогична эффективной ставке дохода согласующей процедуры начисления дохода по схеме простого процента и дисконтирования всех будущих доходов на актив по схеме сложного процента.

В общем случае в качестве показателей рыночной нормы дохода и рыночной процентной ставки могут быть использованы как фактические ставки обязательства, так и фиксируемые регулятором или органами статистики значения процентных ставок. Основанием для использования фактических ставок обязательства может служить обоснованное суждение о соответствии фактической ставки рыночному диапазону.

При проведении настоящей оценки был использован следующий порядок определения показателей рыночной нормы дохода и рыночной процентной ставки:

- на основе данных, представленных в Приложении 3, с учетом срока размещения пассива, определяется величина рыночной процентной ставки, соответствующей рассматриваемому виду обязательства;
- на основе представленных в Приложении 3 моделей рассчитывается интервал рыночной процентной ставки;

- фактическое значение процентной ставки для обязательства сравнивается с границами интервала и выносится суждение о соответствии фактической ставки рыночному диапазону;
- на основании проведенного анализа определяется величина рыночной ставки дохода (это может быть как фактическая величина, так и фиксируемая регулятором или органами статистики значение процентной ставки);
- для выбранной величины рыночной ставки дохода рассчитывается скорректированная ставка доходности, используемая в дальнейшем для реализации расчетных процедур, предполагающих использование функции сложного процента.

После проведения указанных процедур производится расчет скорректированной стоимости основной суммы займа и начисленных процентов.

Результаты анализа процентных ставок по кредиту (займу), полученному Обществом, представлены в табл. 43. Процентные ставки рассчитывались для 01.01.2017 г. даты начала последнего (относительно даты оценки) периода начисления процентов.

Таблица 43.

Результаты анализа процентных ставок по кредиту (займу), полученному Обществом

Наименование пассива	Фактическая процентная ставка, %	Среднерыночная процентная ставка, %	Минимальное значение среднерыночной процентной ставки, %	Максимальное значение среднерыночной процентной ставки, %
Кредитный договор №2643/15 от 03.06.2015 г.	12,5	12,29	11,88	14,02

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что фактическая процентная ставка по кредиту принадлежат к интервалу рыночных ставок. Следовательно, для проведения расчетов можно использовать фактическую процентную ставку, составляющую 12,50. Проведенные с использованием стандартных средств Microsoft Excel расчеты показывают, что скорректированная ставка, согласующая простые и сложные проценты, составляет 13,1%.

Результаты расчета скорректированной величины основного долга представлены в табл. 44. Указанная величина рассчитывалась по состоянию на 01.01.2017 г. даты начала последнего (относительно даты оценки) периода начисления процентов.

Таблица 44.

Результаты расчета скорректированной величины основного долга

Начало периода	Конец периода	Продолжительность периода, дней	Срок от даты расчета скорректированной величины основной суммы до окончания i-ого периода, дней	Погашение основного долга, руб.	Погашение процентов, руб.	Ставка дисконта, %	Текущая стоимость основного долга, руб.	Текущая стоимость процентов, руб.
01.01.2017	01.02.2017	31	31	0		13,10	0	0
01.02.2017	01.03.2017	28	59	0		13,10	0	0
01.03.2017	01.04.2017	31	90	0	104 794 520	13,10	0	101 661 429
01.04.2017	01.05.2017	30	120	0		13,10	0	0
01.05.2017	01.06.2017	31	151	0		13,10	0	0
01.06.2017	01.07.2017	30	181	0	105 958 904	13,10	0	99 684 186
01.07.2017	01.08.2017	31	212	0		13,10	0	0
01.08.2017	01.09.2017	31	243	0		13,10	0	0
01.09.2017	01.10.2017	30	273	0	107 123 287	13,10	0	97 700 637
01.10.2017	01.11.2017	31	304	0		13,10	0	0
01.11.2017	01.12.2017	30	334	0		13,10	0	0
01.12.2017	01.01.2018	31	365	0	107 123 287	13,10	0	94 715 726
01.01.2018	01.02.2018	31	396	0		13,10	0	0
01.02.2018	01.03.2018	28	424	0		13,10	0	0
01.03.2018	01.04.2018	31	455	0	104 794 520	13,10	0	89 886 489
01.04.2018	01.05.2018	30	485	0		13,10	0	0
01.05.2018	01.06.2018	31	516	0		13,10	0	0
01.06.2018	01.07.2018	30	546	0	105 958 904	13,10	0	88 138 259

Начало периода	Конец периода	Продолжительность периода, дней	Срок от даты расчета скорректированной величины основной суммы до окончания i-ого периода, дней	Погашение основного долга, руб.	Погашение процентов, руб.	Ставка дисконта, %	Текущая стоимость основного долга, руб.	Текущая стоимость процентов, руб.
01.07.2018	01.08.2018	31	577	0		13,10	0	0
01.08.2018	01.09.2018	31	608	0		13,10	0	0
01.09.2018	01.10.2018	30	638	0	107 123 287	13,10	0	86 384 455
01.10.2018	01.11.2018	31	669	0		13,10	0	0
01.11.2018	01.12.2018	30	699	0		13,10	0	0
01.12.2018	01.01.2019	31	730	0	107 123 287	13,10	0	83 745 272
01.01.2019	01.02.2019	31	761	0		13,10	0	0
01.02.2019	01.03.2019	28	789	0		13,10	0	0
01.03.2019	01.04.2019	31	820	0	104 794 520	13,10	0	79 475 381
01.04.2019	01.05.2019	30	850	0		13,10	0	0
01.05.2019	01.06.2019	31	881	0		13,10	0	0
01.06.2019	01.07.2019	30	911	0	105 958 904	13,10	0	77 929 641
01.07.2019	01.08.2019	31	942	0		13,10	0	0
01.08.2019	01.09.2019	31	973	0		13,10	0	0
01.09.2019	01.10.2019	30	1 003	0	107 123 287	13,10	0	76 378 971
01.10.2019	01.11.2019	31	1 034	0		13,10	0	0
01.11.2019	01.12.2019	30	1 064	0		13,10	0	0
01.12.2019	01.01.2020	31	1 095	0	107 123 287	13,10	0	74 045 471
01.01.2020	01.02.2020	31	1 126	0		13,10	0	0
01.02.2020	29.02.2020	28	1 154	0		13,10	0	0
29.02.2020	31.03.2020	31	1 185	0	104 794 520	13,10	0	70 270 141
31.03.2020	30.04.2020	30	1 215	0		13,10	0	0
30.04.2020	31.05.2020	31	1 246	0		13,10	0	0
31.05.2020	30.06.2020	30	1 276	0	105 958 904	13,10	0	68 903 436
30.06.2020	31.07.2020	31	1 307	0		13,10	0	0
31.07.2020	31.08.2020	31	1 338	0		13,10	0	0
31.08.2020	30.09.2020	30	1 368	0	107 123 287	13,10	0	67 532 373
30.09.2020	31.10.2020	31	1 399	0		13,10	0	0
31.10.2020	30.11.2020	30	1 429	0		13,10	0	0
30.11.2020	31.12.2020	31	1 460	0	107 123 287	13,10	0	65 469 151
31.12.2020	31.01.2021	31	1 491	0		13,10	0	0
31.01.2021	28.02.2021	28	1 519	0		13,10	0	0
28.02.2021	31.03.2021	31	1 550	0	104 794 520	13,10	0	62 131 098
31.03.2021	30.04.2021	30	1 580	0		13,10	0	0
30.04.2021	31.05.2021	31	1 611	0		13,10	0	0
31.05.2021	30.06.2021	30	1 641	0	105 958 904	13,10	0	60 922 691
30.06.2021	31.07.2021	31	1 672	0		13,10	0	0
31.07.2021	31.08.2021	31	1 703	0		13,10	0	0
31.08.2021	30.09.2021	30	1 733	0	107 123 287	13,10	0	59 710 432
30.09.2021	31.10.2021	31	1 764	0		13,10	0	0

Начало периода	Конец периода	Продолжительность периода, дней	Срок от даты расчета скорректированной величины основной суммы до окончания i-ого периода, дней	Погашение основного долга, руб.	Погашение процентов, руб.	Ставка дисконта, %	Текущая стоимость основного долга, руб.	Текущая стоимость процентов, руб.
31.10.2021	30.11.2021	30	1 794	0		13,10	0	0
30.11.2021	31.12.2021	31	1 825	0	107 123 287	13,10	0	57 886 183
31.12.2021	31.01.2022	31	1 856	0		13,10	0	0
31.01.2022	01.03.2022	29	1 885	0		13,10	0	0
01.03.2022	01.04.2022	31	1 916	0	105 958 903	13,10	0	55 526 416
01.04.2022	01.05.2022	30	1 946	0		13,10	0	0
01.05.2022	01.06.2022	31	1 977	0		13,10	0	0
01.06.2022	03.06.2022	2	1 979	3 400 000 000	73 356 164	13,10	1 744 268 962	37 633 200
Итого							1 744 268 962	1 655 731 038
Итого							3 400 000 000	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Скорректированная величина процентов составит:

$$3\,400\,000\,000 * (1 + 0,125 * 31 * (365)^{-1}) - 3\,400\,000\,000 = 36\,095\,890 \text{ руб.}$$

Соответственно, величина скорректированной стоимости составит:

$$3\,400\,000\,000 + 36\,095\,890 = 3\,436\,095\,890 \text{ руб.}$$

что эквивалентно, с учетом округлений:

$$3\,436\,096 \text{ тыс. руб.}$$

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 3 436 096 тыс. руб.

Прочие долгосрочные обязательства.

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

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 36 096 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 4,10% 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:

$$36\,096 - 36\,096 = 0 \text{ тыс. руб.}$$

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 114 726 тыс. руб. Доля данного

вида пассива составляет 13,03% от величины источников формирования активов Общества. Представленные Заказчиком оценки данные по структуре кредиторской задолженности представлены в табл. 45, а также Приложении (Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 01.02.2017 г.).

Таблица 45.

Данные о кредиторской задолженности, предоставленные Заказчиком

Наименование контрагента	Сумма задолженности, руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятный срок погашения задолженности
Задолженность по зарплате	294 911,00	начислен налог	текущая	31.01.2017
Налог на имущество	17 017 236,00	начислен налог	текущая	30.03.2017
НДС	19 430 393,00	начислен налог	текущая	25.03.2017
Страховые взносы	351 499,00	начислен налог	текущая	15.01.2017
АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,00	депозит	текущая	31.12.2019
АО "Мерседес Бенц РУС"	370 590,00	аванс	текущая	31.01.2017
АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,00	депозит	текущая	31.12.2019
АО "Райффайзенбанк"	1 183 930,00	аванс	текущая	31.03.2017
Мосэнергосбыт	403 049,00	задолженность	текущая	28.02.2017
ООО МБ Плаза-сервис	511 154,00	задолженность	текущая	28.02.2017
Прочие	248 697,0	задолженность	текущая	31.01.2017
Итого:	114 726 027,00			

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета срока до погашения

Наименование контрагента	Дата оценки	Вероятный срок погашения задолженности	Срок до погашения (окончания периода погашения), дней
Задолженность по зарплате	01.02.2017	31.01.2017	0 (срок истёк)
Налог на имущество	01.02.2017	30.03.2017	57
НДС	01.02.2017	25.03.2017	52
Страховые взносы	01.02.2017	15.01.2017	0 (срок истёк)

Наименование контрагента	Дата оценки	Вероятный срок погашения задолженности	Срок до погашения (окончания периода погашения), дней
АО "Мерседес Бенц РУС"	01.02.2017	31.12.2019	1 063
АО "Мерседес Бенц РУС"	01.02.2017	31.01.2017	0 (срок истёк)
АО "Райффайзенбанк"	01.02.2017	31.12.2019	1 063
АО "Райффайзенбанк"	01.02.2017	31.03.2017	58
Мосэнергосбыт	01.02.2017	28.02.2017	27
ООО МБ Плаза-сервис	01.02.2017	28.02.2017	27
Прочие	01.02.2017	31.01.2017	0 (срок истёк)

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по депозитам в рублях с различными сроками погашения (источник – «Бюллетень банковской статистики» № 1, 2017 г. и официальный сайт ЦБ РФ http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat).

При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период с января 2016 г. по декабрь 2016 г. (данные за январь 2017 г. официально не опубликованы). Данный период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний. Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам представлены в табл. 39.

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. 47.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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	294 911,00	0	9,26	1,0000000	294 911
Налог на имущество	17 017 236,00	57	9,71	0,9856324	16 772 739
НДС	19 430 393,00	52	9,71	0,9868844	19 175 552
Страховые взносы	351 499,00	0	9,26	1,0000000	351 499
АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,00	1 063	9,92	0,7592260	55 076 531
АО "Мерседес Бенц РУС"	370 590,00	0	9,26	1,0000000	370 590
АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,00	1 063	9,92	0,7592260	1 800 559
АО "Райффайзенбанк"	1 183 930,00	58	9,71	0,9853822	1 166 624
Мосэнергосбыт	403 049,00	27	9,26	0,9934704	400 417
ООО МБ Плаза-сервис	511 154,00	27	9,26	0,9934704	507 816
Прочие	248 697,0	0	9,26	1,0000000	248 697
Итого:					96 165 935

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Итоговое значение скорректированной стоимости кредиторской задолженности составит округленно:

96 166 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 96 166 тыс. руб.

Доходы будущих периодов.

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

Оценочные обязательства.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 979 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 0,11% 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 – 979 тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства.

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

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета стоимости обязательств

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства	3 400 000	3 436 096
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	36 096	0
Кредиторская задолженность	114 726	96 166
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	979	979
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	3 551 801	3 533 241

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов, тыс. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы	880 415	4 495 752
Всего обязательства	3 551 801	3 533 241
Скорректированная стоимость чистых активов		962 511
Стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		962 511

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.;

$N_{общ}$ - 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. 50.

Таблица 50.

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:

- Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
- Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
- 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.

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, а также округлений, составит:

$$C_A = \frac{962\,511\,000}{1\,026} * (1 - 0) * (1 - 0) = 938\,120 \text{ руб.}$$

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 и округлений:

938 120 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. Перечень организаций-аналогов, выявленных в процессе анализа рынка, представлен в разделе 4.7.

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

Выбор указанных мультипликаторов обусловлен тем, что указанная совокупность мультипликаторов

охватывает основные финансовые показатели деятельности предприятий, схожих по структуре деятельности с оцениваемым эмитентом, при наличии в структуре источников формирования активов заемных средств.

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. 51.

Таблица 51.

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.
ООО «Великанивест»	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

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. 52.

Таблица 52.

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. 11, 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. 53.

Таблица 53.

**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.
ООО «Великанинвест»	80,0	32,8169	2 625 352 000	100,00	0	2 625 352 000
ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости»	3,0	30,6202	91 861 000	100,00	0	91 861 000
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

Источник. 1. Анализ и расчет Оценщика.

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. 54.

Таблица 54.

**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.
ООО «Великанинвест»	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

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

Результаты расчета ценовых мультипликаторов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Расчет значений ценовых мультипликаторов организаций-аналогов

Наименование организации-аналога	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/ Активы"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/ Инвестированный капитал"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/ Валовая выручка"
ООО «Великанинвест»	2,55	2,86	15587,73
ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости»	2,34	7,83	0,59
ОАО «Сити»	1,68	4,07	28,05
ООО «Промобъект» (АМО ЗИЛ)	80,37	114,54	527,52
ООО «Компания «Сити Лэнд Групп»	0,16	0,16	19827,48

Наименование организации-аналога	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/ Активы"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/ Инвестированный капитал"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/ Валовая выручка"
среднее*	17,42	25,89	7194,27
медиана*	2,34	4,07	527,52

Источник. 1. Расчет Оценщика.

* среднее - одна из наиболее распространённых мер центральной тенденции, представляющая собой сумму всех зафиксированных значений, делённую на их количество.

* медианой называется значение исследуемого признака, которое делит выборку, упорядоченную по величине данного признака, пополам.

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 «Великанинвест» значение мультипликатора "стоимость компании (EV)/Валовая выручка" существенно превышает 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.

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:

ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости» - организация-аналог 1;

ОАО «Сити» - 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:

- активы – 880 415 000 руб. (по состоянию на 01.02.2017 г.);
- инвестированный капитал – 764 710 000 руб. (по состоянию на 01.02.2017 г.);
- валовая выручка по итогам последнего годового периода – 672 229 000 руб. (валовая выручка за период с 02.02.2016 г. по 01.02.2017 г.). Данная величина рассчитывалась как:

$$BB_{III} = (BB_{2016} - BB_{1мес.2016} + BB_{1мес.2017}) * 1000,$$

где:

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

BB_{2016} - валовая выручка по итогам 2016 г., (679 090 тыс. руб.);

$BB_{1мес.2016}$ - валовая выручка по итогам 1 мес. 2016 г., (56 868 тыс. руб.);

$BB_{1мес.2017}$ - валовая выручка по итогам 1 мес. 2017 г., (50 007 тыс. руб.).

Расчет весовых коэффициентов для различных показателей финансовой базы представлен в табл. 56 – табл. 58.

Таблица 56.

**Результаты расчета весовых коэффициентов для мультипликаторов,
рассчитанных по величине активов**

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Финансовая база оцениваемого Общества, руб.	880 415 000	880 415 000
Финансовая база организации-аналога, руб.	38 027 000	4 355 489 000
Отклонение финансовой базы по данной организации-аналогу, руб. (по модулю)	842 388 000	3 475 074 000
Суммарное отклонение показателя финансовой базы по всем организациям-аналогам, руб. (по модулю)	4 317 462 000	
Удельный вес, %	80,5	19,5

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 57.

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

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Финансовая база оцениваемого Общества, руб.	764 710 000	764 710 000
Финансовая база организации-аналога, руб.	11 386 000	1 796 669 000
Отклонение финансовой базы по данной организации-аналогу, руб. (по модулю)	753 324 000	1 031 959 000
Суммарное отклонение показателя финансовой базы по всем организациям-аналогам, руб. (по модулю)	1 785 283 000	
Удельный вес, %	57,8	42,2

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 58.

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

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Финансовая база оцениваемого Общества, руб.	672 229 000	672 229 000
Финансовая база организации-аналога, руб.	151 788 000	260 666 000
Отклонение финансовой базы по данной организации-аналогу, руб. (по модулю)	520 441 000	411 563 000
Суммарное отклонение показателя финансовой базы по всем организациям-аналогам, руб. (по модулю)	932 004 000	
Удельный вес, %	44,2	55,8

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета средневзвешенных значений мультипликаторов представлены в табл. 59 – табл. 61.

Таблица 59.

**Результаты расчета средневзвешенного значения мультипликатора
«Стоимость компании (EV)/Активы»**

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Значение мультипликатора	2,34	1,68
Удельный вес, %	80,5	19,5
Значение мультипликатора с учетом веса	1,883	0,328
Средневзвешенная величина мультипликатора	2,21	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 60.

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

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Значение мультипликатора	7,83	4,07
Удельный вес, %	57,8	42,2
Значение мультипликатора с учетом веса	4,526	1,717
Средневзвешенная величина мультипликатора	6,24	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 61.

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

Наименование показателя	Организация-аналог 1	Организация-аналог 2
Значение мультипликатора	0,59	28,05
Удельный вес, %	44,2	55,8
Значение мультипликатора с учетом веса	0,261	15,663
Средневзвешенная величина мультипликатора	15,92	

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) производится на основе зависимости вида:

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

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;

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

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

Результаты расчета стоимости эмитента (100% пакета акций) представлены в табл. 62.

Таблица 62.

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

Наименование показателя	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Активы"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Инвестированный капитал"	Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Валовая выручка"
Значение мультипликатора	2,21	6,24	15,92
Значение финансовой базы, руб.	880 415 000	764 710 000	672 229 000
Чистый долг, руб.	3 328 166 000	3 328 166 000	3 328 166 000
Непрофильные активы, руб.	0	0	0
Стоимость 100% пакета акций на контрольном и ликвидном уровне, рассчитанная с использованием соответствующего мультипликатора, руб. <u>округленно</u>	-1 382 449 000	1 443 624 000	7 373 720 000

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Необходимо отметить, что стоимость 100% пакета акций на контрольном и ликвидном уровне, эмитента, рассчитанная с использованием мультипликатора "Стоимость компании (EV)/Активы", имеет отрицательное значение. Данное обстоятельство может быть обусловлено тем, что основной актив эмитента – объекты недвижимости, отражены на балансе существенно ниже их рыночной стоимости, что при существенной кредитной нагрузке, приводит к отрицательному результату.

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 (за исключением мультипликатора "Стоимость компании (EV)/Активы").

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.

При расчете итогового значения стоимости 100% пакета акций эмитента на контрольном и ликвидном уровне, рассчитываемого как средневзвешенное значение выборки стоимостей объекта оценки определенных с использованием мультипликаторов стоимостей компаний, не учитывался результат расчета стоимости эмитента с использованием мультипликатора "Стоимость компании (EV)/Активы".

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. 63.

Таблица 63.

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"	1 443 624 000	98
Мультипликатор "Стоимость компании (EV)/Валовая выручка"	7 373 720 000	2
Итоговое средневзвешенное значение стоимости 100% пакета акций на контрольном и ликвидном уровне, руб. округленно	1 562 226 000	

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:

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

где:

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

$N_{общ}$ - 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. 64.

Таблица 64.

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:

- Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
- 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 за 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, а также округлений, составит:

$$C_A = \frac{1\,562\,226\,000}{1\,026} * (1 - 0) * (1 - 0) = 1\,522\,637 \text{ руб.}$$

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 и округлений:

1 522 637 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. 65.

Таблица 65.

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»	938 120	1 522 637	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 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	7	7	7	$(1*7*7*7)^{1/4} = 4,3035$	$4,3035/6,5007=0,6620$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7*1*5*5)^{1/4} = 1,3747$	$1,3748/6,5007=0,2116$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4} = 0,4111$	$0,4112/6,5007=0,0632$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4} = 0,4111$	$0,4112/6,5007=0,0632$
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	$(1*1)^{1/2} = 1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Затр.	1	1	$(1*1)^{1/2} = 1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Сумма			2,0000	1

2.2. Для критерия Б.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1	$(1*1)^{1/2} = 1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Затр.	1	1	$(1*1)^{1/2} =1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Сумма			2,0000	1

2.3. Для критерия В.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1	$(1*1)^{1/2} = 1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Затр.	1	1	$(1*1)^{1/2} =1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Сумма			2,0000	1

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравн.	Затр.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1	$(1*1)^{1/2} = 1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
Затр.	1	1	$(1*1)^{1/2} =1,0000$	$1,0000/2,0000=0,5000$
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.	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	$0,6620*0,5000+0,2114*0,5000+0,0633*0,5000+0,0633*0,5000 \approx 0,5$
Затр.	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	$0,6620*0,5000+0,2114*0,5000+0,0633*0,5000+0,0633*0,5000 \approx 0,5$
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 – 0,5;
- для результата, полученного с использованием затратного подхода – 0,5.

Соответственно итоговая справедливая стоимость одной именной бездокументарной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», с учетом принятых допущений и округлений, составит:

$$C_A^{умог} = 938\ 120 * 0,5 + 1\ 522\ 637 * 0,5 = 1\ 230\ 379 \text{ руб.}$$

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:

1 230 379 руб.

VI. 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:

1 230 379

(Один миллион двести тридцать тысяч триста семьдесят девять)
рублей

Оценщик



И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VII. 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).

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 определяется 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 – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов 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 оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об адресе оцениваемого объекта 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).

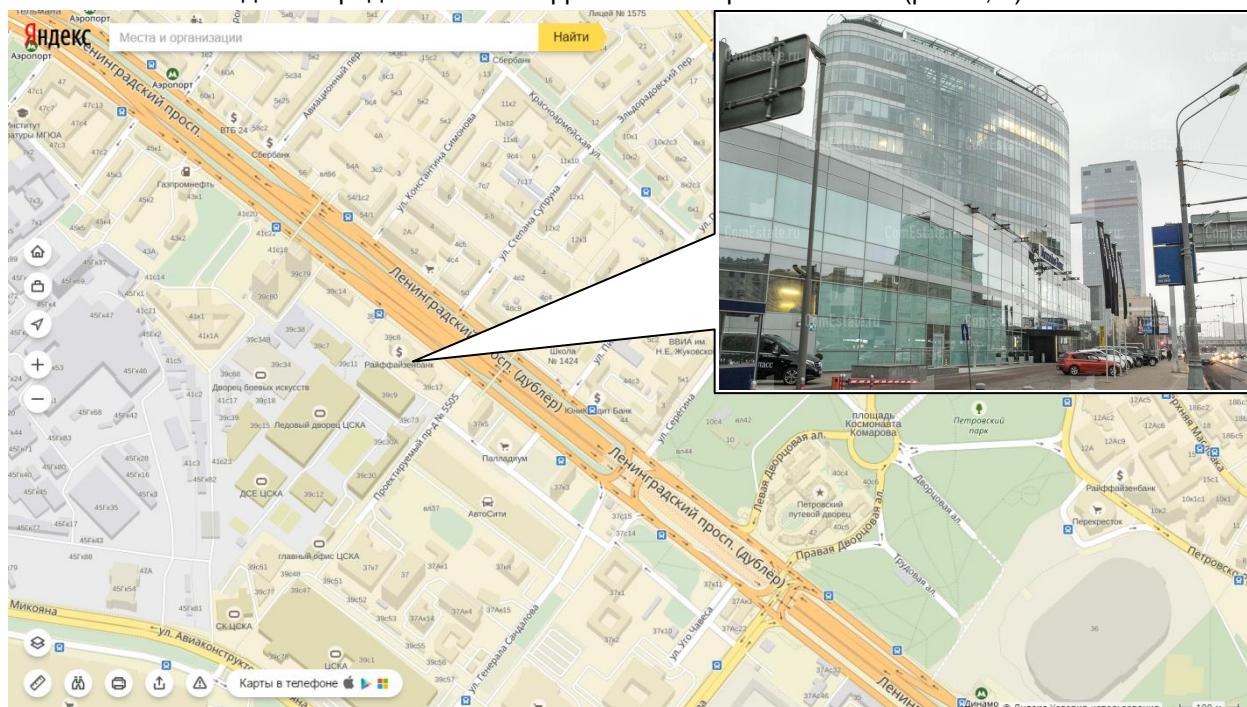


Рис. 1. Местоположение оцениваемого здания

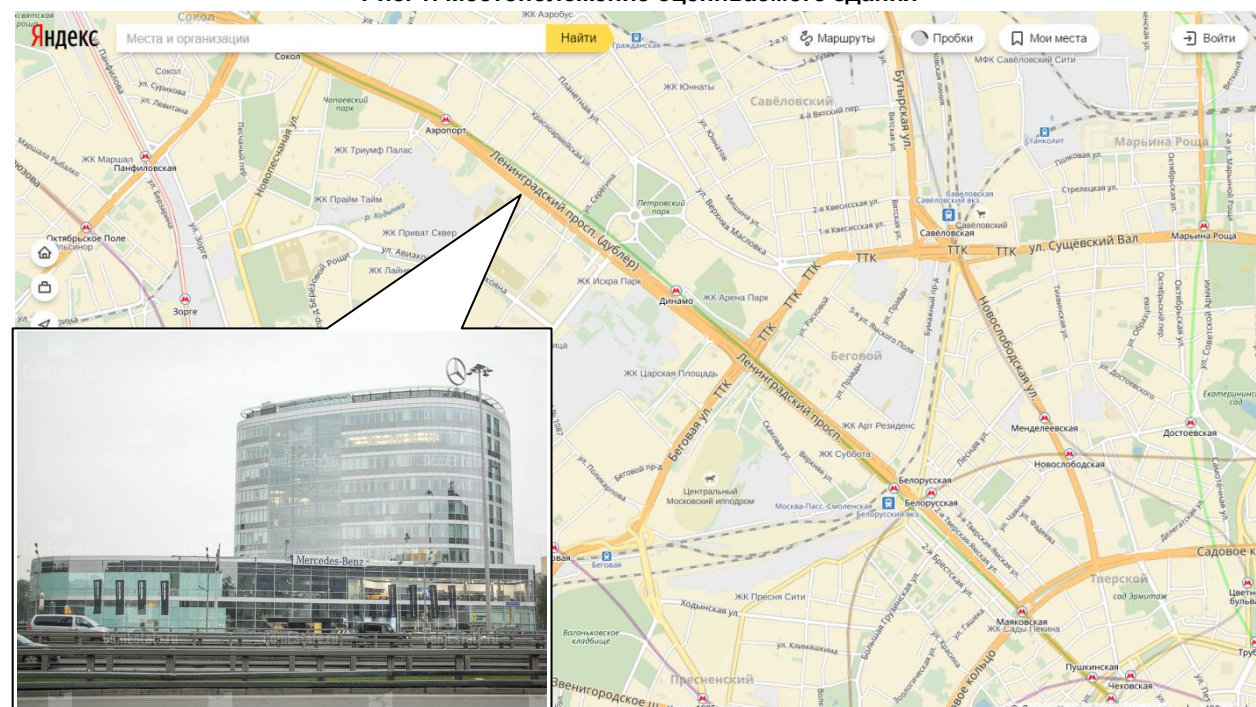


Рис. 2. Местоположение оцениваемого здания

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	ТЗ №1	12 377	60	ТЗ №2
2	77:09:0005008:12	ТЗ №1	12 377	60	ТЗ №2

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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 – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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».

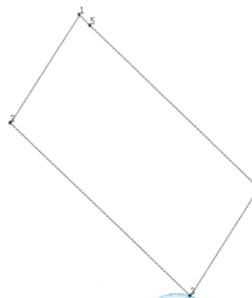
При проведении настоящей оценки, для описания оцениваемого земельного участка, использовались следующие физические характеристики:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики оцениваемого земельного участка представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых земельных участков

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	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.	30.09.2017

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком.

Данные об уровне операционных расходов (без учета амортизации), связанных с объектами

недвижимости по итогам 2016 г., представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об уровне операционных расходов (без учета амортизации), связанных с объектами недвижимости по итогам 2016 г.

Наименование показателя	Значение показателя по итогам 2016 г., руб.
Условно-постоянные расходы:	
налог на имущество	38 820 511
страховые взносы (платежи по страхованию имущества)	2 239 859
платежи за земельный участок	2 173 957
Условно-переменные расходы:	
Коммунальные расходы (холодная и горячая вода, отопление, электроэнергия и т.д.)	17 746 467
работы и услуги по обслуживанию здания	51 804 703
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	1 440 041
затраты на управление объектом	17 894 481
расходы на телефонию и интернет	395 619
прочие расходы	2 163 265

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

В соответствии с данными Заказчика Арендатором компенсируются следующие расходы:

- налог на имущество;
- налог на землю (платежи за земельный участок);
- страхование имущества (страховые взносы (платежи по страхованию имущества));
- коммунальные расходы;
- работы и услуги по обслуживанию здания;
- затраты на управление объектом в части заработной платы и страховых взносов генерального директора и главного бухгалтера, а также 10% от этой суммы на накладные расходы.

Иные экономические характеристики представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Иные экономические характеристики объектов недвижимости

№ п/п	Номер Договора	Возможность досрочного расторжения Договора в одностороннему 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 20005 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 Оценка 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 определенный 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 по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону

незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин,

оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

7) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

2. О социально-экономическом положении в г. Москве в январе – декабре 2016 года.

Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве в январе – декабре 2016 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-декабре 2016 года

Наименование показателя	В фактических ценах	Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2015 г. в % к январю-декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	103,0	109,0	94,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	699757,5	104,5	92,9	104,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3361,8	85,8	93,8	117,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4194927,0	90,9	92,9	82,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	22,8	90,8	101,3	88,4
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, руб.	68699,7	108,2 ¹⁾	107,1 ²⁾	103,9 ³⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, %	х	100,2 ⁴⁾	100,7 ⁵⁾	88,9 ⁶⁾
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	107,8	106,2	116,6
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 декабря), руб.	4447,8	105,0 ⁷⁾	105,0 ⁷⁾	108,1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	36,9	83,7 ⁹⁾	83,7 ⁹⁾	153,9 ¹⁰⁾

1) Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

2) Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

3) Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в фактических ценах.

4) Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

5) Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

6) Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.

7) Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

8) Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г. в фактических ценах.

9) Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.

10) Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г. составила 12377,2 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,0% и составило 145,3 тыс. человек, число умерших возросло на 1,4% и составило 123,6 тыс. человек.

Среди причин смерти жителей города Москвы основными являлись болезни системы

кровообращения (53% от общего количества умерших), новообразования различной локализации (21%), внешние причины (5%).

Смертность детей в возрасте до одного года уменьшилась на 3,5%. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (от 28 недель беременности, включая роды и первые семь дней жизни ребенка) и врожденные аномалии.

За январь-декабрь 2016 г. браков зарегистрировано 85847, или на 13,9% меньше, чем за январь-декабрь 2015 г., разводов зарегистрировано 43288 - меньше на 0,6%.

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-ноябре 2016 г. в Москву прибыло 211,0 тыс. человек, выбыло – 191,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 19,4 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2017 г. насчитывалось 1271,8 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 259 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (35,1% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,8%), транспорт и связь (10,6%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (9,0%), обрабатывающие производства (5,1 %).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (43,2%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (22,1%), строительства (9,6%), обрабатывающих производств (6,6%).

Из общего числа предприятий 90,0% - частные, 1,5% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,2% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-ноябрь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2848,5 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий - 2590,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 9,9%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-ноябрь 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 188,1 млрд. рублей прибыли (119,6% к январю-ноябрю 2015 г.), в строительстве - 44,6 млрд. рублей прибыли (339,3%), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 974 млрд. рублей прибыли (69,7%), на предприятиях транспорта и связи - 415,7 млрд. рублей прибыли (143,6% к январю-ноябрю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 1,7 процентных пункта и составила 24,8%. Сумма убытка на 1 декабря 2016 г. составила 344,1 млрд. рублей, на 1 декабря 2015 г. убыток составлял 462,6 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 72,1 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 69 млрд. рублей), в строительстве - 32 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 40,4 млрд. рублей), в торговле - 75,3 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 110,3 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 28,3 млрд. рублей (на 1 декабря 2015 г. - 44,9 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 декабря 2016 г. составила 16490,3 млрд. рублей, из которых 6,6% или 1088,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2015 г. кредиторская задолженность составляла 14978,8 млрд. рублей, в том числе просроченная - 950,9 млрд. рублей (6,3%). На 1 декабря 2016 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,4% (на 1 декабря 2015 г. - 13,2%), в строительстве - 0,9% (на 1 декабря 2015 г. - 0,6%), в торговле - 6,5% (на 1 декабря 2015 г. - 6,6%), на транспорте и в связи - 2,4% (на 1 декабря 2015 г. - 1,2%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016 г. сложилась в сумме 15397,6 млрд. рублей, из нее 5,0% или 771,5 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 декабря 2015 г. дебиторская задолженность составляла 14175,3 млрд. рублей, в том числе просроченная - 705,6 млрд. рублей (5,0%). На 1 декабря 2016 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,2% (на 1 декабря 2015 г. - 2,5%), в строительстве - 2,0% (на 1 декабря 2015 г. - 1,8%), в торговле - 7,4% (на 1 декабря 2015 г. - 6,7%), на транспорте и в связи - 4,6% (на 1 декабря 2015 г. - 4,9%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 декабря 2016 г. составила 19652,2 млрд. рублей, что на 5,4% больше задолженности на 1 декабря 2015 года.

Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 106,3%.

Начиная с мая 2016 г. наметился ежемесячный рост промышленного производства по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года. Так, в мае по сравнению с маем 2015 г. рост составил 3,1%; наибольший рост отмечен в октябре - на 12,5%, наименьший в июне - на 0,3% по сравнению с июнем 2015 года.

В январе-декабре 2016 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования в 3,0 раза, по производству машин и оборудования - на 16,9%, по производству кожи, изделий из кожи и производству обуви - на 9,9%, по производству транспортных средств и оборудования - на 7,7%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - на 6,3%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 41,3%), целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (на 17,1%), прочие производства (на 13,9%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 10,4%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 8,3%), химическое производство (на 5,9%), обработка древесины и производство изделий из дерева (на 6,2%), текстильное и швейное производство (на 4,9%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 3,6%), производство кокса и нефтепродуктов (на 1,5%).

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, было увеличено производство мясных (мясосодержащих) консервов, хлеба и хлебобулочных изделий, макаронных изделий, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, столовых вин, мороженого и замороженных десертов, безалкогольных напитков, плодоовощных консервов.

За этот же период произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, колбасных изделий, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, цельномолочной продукции, сливочного масла, кондитерских изделий, коньяка, игристых и шампанских вин, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, майонезов, минеральной воды, пива, водки.

Московские предприятия в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. увеличили выпуск легковых автомобилей, оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров), светильников и устройств осветительных, диванов-кроватей, деревянных кроватей, счетчиков производства и потребления электроэнергии, счетчиков производства и потребления жидкостей.

Было снижено производство столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), диванов, кушеток, соф, ювелирных изделий, часов всех видов.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск трикотажных изделий, плащей, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, платьев, сарафанов женских или для девочек, головных уборов, обуви. Снижено производство готовых хлопчатобумажных тканей, постельного белья, теплых курток, юбок и юбок-брюк женских или для девочек, трикотажных чулочно-носочных изделий, рубашек мужских или для мальчиков, костюмов, пальто, полупальто, брюк, бриджей, шорт.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-декабре 2016 г. выработано 49,7 млрд. кВт.ч электроэнергии (107,8% к январю-декабру 2015 г.), 64,7 млн.

Гкал теплоэнергии (101,8%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3361,8 тыс. кв. метров, что на 14,2 % меньше, чем в январе-декабре 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2016 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 4940 мест, общеобразовательные организации на 7475 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 1110 посещений в смену, больничные организации на 160 коек.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 г. перевезено 22,8 млн. тонн грузов, что на 9,2% меньше, чем в январе-декабре 2015 г.; грузооборот составил 5,4 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2015 г. увеличился на 5,3%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2016 г. перевезено 1286,6 млн. человек, что составило 106,0% к январю-декабрю 2015 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 г. составил 4194,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,1% меньше, чем за январь-декабрь 2015 года.

Снижение розничной продажи товаров по сравнению с 2015 г. было характерно для всех месяцев минувшего года. Наибольший спад отмечен в мае (на 16,2%) и в апреле (на 14,9%).

Общий объем оборота розничной торговли на 88,4% был сформирован торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 11,6% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2015 г. - 85,2% и 14,8% соответственно). Торговые организации за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 5,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 29,0%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары - 45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 7,0%, непродовольственных товаров - на 11,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2017 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 5,5% и составили 30 дней. В течение года уровень товарных запасов был устойчивым и составлял 29-31 день.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 13,9% и составил 160,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2016 г. оказано на 1533,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-декабря 2015 г. на 4,0%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 70,6% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 64,7 млрд. рублей, или 101,3% к уровню января-декабря 2015 года.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 106,2%.

Продукты питания в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. подорожали на 4,6%.

Значительный рост цен зафиксирован на многие наблюдаемые виды продовольственных товаров. Так, крупа гречневая-ядрица стала дороже на 22,5%, рыба охлажденная и мороженая разделанная лососевых пород - на 18,8%, сельди - на 14,2%. На 13,6% возросла стоимость соков, в среднем на 11,5% подорожали сливочное, подсолнечное и оливковое масло, чай.

Среди наблюдаемых видов молочной продукции на 11,3-13,5% подорожали кисломолочные продукты, сырки творожные, глазированные шоколадом и йогурты; на 8,0-9,4% - творог, сыр и питьевое молоко.

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стали дешевле овощи на 12,5%, фрукты - на 4,2%. Кроме того, на 4,1% подешевел сахар, на 1,8% - свинина, цены на яйца практически не изменились.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по г.Москве в конце декабря 2016 г. составила 4447,8 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2015 г. на 5,0%.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 6,5%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-декабре 2016 г. (декабрь 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г.) вырос на 6,9%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на табачные изделия (на 18,4%), школьно-письменные принадлежности (на 15,3%), сухие корма для животных (12,0%). На 8,7-10,5% подорожали легковые автомобили, детская одежда и обувь, металлическая посуда, инструменты и оборудование, парфюмерно-косметические товары.

Цены на бензин автомобильный в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. увеличились на 3,0 %.

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 6,9%.

В 2016 г. в среднем на 12,1% выросла стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте, на 7,6% - в метро, на 7,9% - в пригородном поезде. На 12,9% подорожал проезд в поездах дальнего следования, на 4,5% - полет в салоне экономического класса самолета.

В среднем на 8,1% повысились тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению. На 12,5% подорожало проживание в столичных гостиницах.

Среди бытовых услуг на 9,3% возросла стоимость услуг предприятий химической чистки одежды и прачечных, на 8,2% - предприятий ремонта и технического обслуживания транспортных средств, на 7,4% - услуг парикмахерских,

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве, по данным выборочного обследования, на первичном рынке выросла в среднем на 2,0%, на вторичном рынке - на 1,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2016 г. (в % к декабрю 2015 г.) составил 106,3% против 117,3% в декабре 2015 г.

Наибольший рост цен отмечался в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности - на 19,2%, в производстве кокса, нефтепродуктов - на 8,4%, машин и оборудования - на 7,4%, изделий из кожи и производстве обуви - на 6,9%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 1,6%, в производстве табачных изделий цены выросли в 1,5 раза, в производстве виноградного вина - на 11,9%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности - на 8,2%, молочных продуктов - на 7,3%. Снижение цен наблюдалось в производстве какао и шоколада - на 8,6%, хлеба и мучных кондитерских изделий - на 3,4%, мяса и мясопродуктов - на 0,9%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 1,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,6 %, на прочую продукцию (затраты и услуги) инвестиционного назначения - на 6,0%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения снизился на 2,2%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 4,5%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 1,5%, в том числе на воздушном транспорте - на 30,1%, железнодорожном транспорте - на 8,6%. Снижение тарифов на транспортировку грузов наблюдалось на трубопроводном транспорте - на 14,9%, на внутриводном транспорте - на 12,0%, на автомобильном транспорте - на 0,4%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысились на 22,5%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 9,2%.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 8,5% по сравнению с январем-декабрем

2015 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-ноябре 2016 г. составила 83846 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 10,4%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 395303 рубля, добычу сырой нефти и природного газа - 293603 рубля, производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения - 166483 рубля, рекламную деятельность - 166053 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 154854 рубля, производство табачных изделий - 152848 рублей, финансовую деятельность - 134639 рублей, оптовую торговлю - 122437 рублей, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 93068 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 77941 рубль, из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева заработная плата составила 50115 рублей, текстильного и швейного производства - 46944 рубля, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви - 38222 рубля. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 67837 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 62979 рублей, ведущих образовательную деятельность - 63472 рубля, гостиниц и ресторанов - 43654 рубля.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-ноябре 2016 г. составила 7233 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7105 тыс. человек или 98,2% 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 ноябре 2016 г. было занято: в организациях осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг - 20%, в оптовой и розничной торговле - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых организациях, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, на предприятиях транспорта и связи - по 9%, в обрабатывающих производствах - 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

Наиболее заметное увеличение численности работников в ноябре 2016 г. по сравнению с ноябрем 2015 г. наблюдалось в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом - на 26,5 тыс. человек, финансовую деятельность - на 21,7 тыс., строительство - на 7,1 тыс., оптовую торговлю - на 12,2 тыс. человек.

В ряде видов деятельности наблюдалось уменьшение численности работающих. По сравнению с ноябрем 2015 г. численность работников в организациях образования уменьшилась на 6,0 тыс. человек, науки - на 12,2 тыс. человек.

На конец декабря 2016 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 47,1 тыс. человек, из них 36,9 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2015 г. уменьшилась на 10,8 тыс. человек, или на 18,6%, по сравнению с ноябрем 2016 г. их численность уменьшилась на 1,1 тыс. человек, или на 2,2%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. уменьшилась на 7,2 тыс. человек, или на 16,3%. По сравнению с ноябрем 2016 г. их численность увеличилась на 1,5 тыс. человек, или на 4,2%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в ноябре 2016 г. составил 0,5%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,7%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец декабря 2016 г. составила 115,1 тыс. человек, из них 58,6 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 41 человек, что на 4,9% меньше, чем в декабре 2016 года.

Источник: 1. http://moscow.qks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

По итогам января - декабря 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – однако по итогам последних периодов отмечается постепенная стабилизация показателей.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

При проведении настоящей оценки анализировалась динамика цен продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Москва. Источник данных - Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по январь 2017 г. В указанном источнике информации удельные показатели до декабря 2014 года указаны в долл. США. Для целей проведения анализа, указанные цены пересчитывались в национальную валюту по официальному курсу.

Данные о динамике изменения средних цен на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Москвы представлены в табл. 15 и табл. 19. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 3 и рис. 4.

Таблица 15.

Данные о динамике средних цен продажи на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы

Период	Средневесовая цена предложения, руб./кв. м без НДС		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
I квартал 2010	149 210	164 130	44 760
II квартал 2010	151 220	161 810	48 390
III квартал 2010	153 100	163 810	45 930
IV квартал 2010	164 330	168 170	46 070
I квартал 2011	158 940	165 510	46 660
II квартал 2011	176 430	174 330	43 410
III квартал 2011	189 730	295 130	55 100
IV квартал 2011	234 320	277 270	51 550
I квартал 2012	217 700	282 260	52 550
II квартал 2012	225 200	291 980	55 910
III квартал 2012	231 990	300 790	58 400
IV квартал 2012	225 320	292 140	53 610
I квартал 2013	220 510	285 910	52 470
II квартал 2013	182 050	191 550	47 020
III квартал 2013	167 270	198 430	50 840
IV квартал 2013	163 210	197 050	50 280
I квартал 2014	182 320	228 430	38 660
II квартал 2014	175 580	данные не опубликованы	40 280
III квартал 2014	192 280	данные не опубликованы	39 780
IV квартал 2014	299 590	данные не опубликованы	52 310
I квартал 2015	315 000	данные не опубликованы	44 000
II квартал 2015	315 000	данные не опубликованы	44 000
III квартал 2015	267 500	данные не опубликованы	44 000
IV квартал 2015	267 500	данные не опубликованы	43 250
I квартал 2016	256 500	данные не опубликованы	43 500
II квартал 2016	242 500	данные не опубликованы	41 500
III квартал 2016	247 500	данные не опубликованы	40 500
IV квартал 2016	285 000	данные не опубликованы	40 500

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по январь 2017 г.

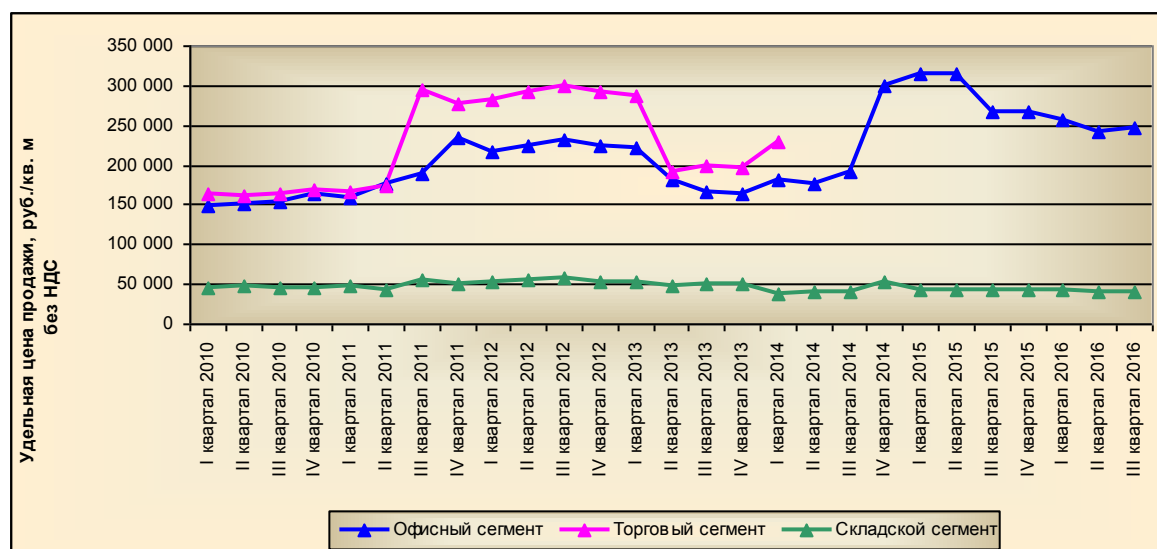


Рис. 3. Динамика средних цен продажи на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

Анализ динамики цен продажи на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка продажи для различных сегментов рынка коммерческой недвижимости в г. Москва представлены в табл. 16 - табл. 18.

Таблица 16.

Характеристики динамики рынка продажи для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	3,04	1,64
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	12,36	5,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост после точечного падения	1,31	2,52
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-9,88	3,58
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	15,79	12,95
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-6,52	4,37
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	рост	3,35	4,72

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 17.

Характеристики динамики рынка продажи для торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,15	0,87
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	18,3	17,68
1 кв. 2012 г. - 1 кв. 2013 г.	стагнация	0	1,47
2 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост после падения	2,17	10,43

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 18.

Характеристики динамики рынка продажи для складского сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,65	2,72
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	2,94	7,96
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	падение	-0,29	3,25
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-2,87	3,78
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	8,93	11,23
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,51	3,85
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-2,40	1,19

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 19.

Данные о динамике средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы

Период	Средневесовая ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС и ОР)		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
I квартал 2010	13 730	30 590	4 480
II квартал 2010	15 350	26 460	4 690
III квартал 2010	16 840	26 030	4 750
IV квартал 2010	18 430	26 110	4 910
I квартал 2011	18 660	28 430	4 670
II квартал 2011	17 780	30 810	3 850
III квартал 2011	21 810	38 530	6 030
IV квартал 2011	23 430	36 710	5 550
I квартал 2012	21 770	31 530	5 780
II квартал 2012	22 520	33 390	6 060
III квартал 2012	24 800	38 400	5 120
IV квартал 2012	24 090	32 630	5 280
I квартал 2013	23 570	31 940	5 170
II квартал 2013	17 890	22 480	5 860
III квартал 2013	18 040	23 940	6 230
IV квартал 2013	18 220	22 940	6 350
I квартал 2014	28 290	21 090	4 570
II квартал 2014	27 320	21 010	4 380
III квартал 2014	25 310	21 700	4 160
IV квартал 2014	29 720	26 150	4 870
I квартал 2015	31 500	21 500	4 500
II квартал 2015	31 500	21 500	4 500
III квартал 2015	31 500	20 750	4 500
IV квартал 2015	26 500	21 000	4 500
I квартал 2016	28 750	18 500	4 200
II квартал 2016	28 850	17 000	4 100
III квартал 2016	28 000	18 000	4 050
IV квартал 2016	29 500	18 000	4 000

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по январь 2017 г.

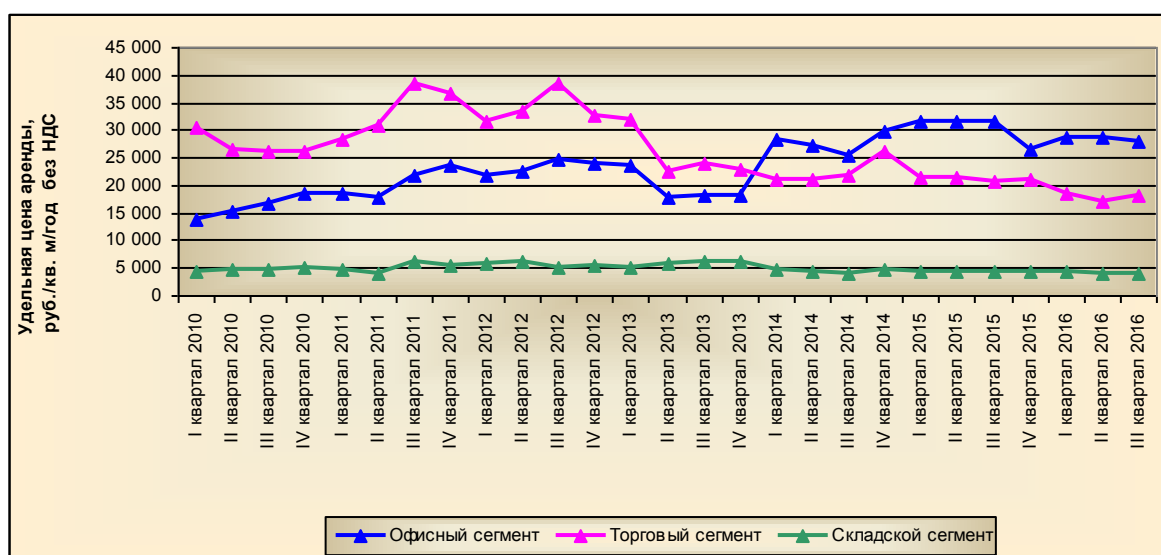


Рис. 4. Динамика средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

Анализ динамики цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка аренды для различных сегментов рынка коммерческой недвижимости в г. Москва представлены в табл. 20 – табл. 22.

Таблица 20.
Характеристики динамики рынка аренды для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	9,78	2,63
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	8,88	5,89
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	4,03	3,76
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-7,66	6,04
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	0,74	14,34
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-5,19	4,59
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	рост	0,48	2,55

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 21.
Характеристики динамики рынка аренды для торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-4,90	3,29
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	9,91	6,10
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,42	7,45
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-9,3	7,77
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	6,77	6,04
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-1,08	4,37
1 кв. 2016 г. - 3 кв. 2016 г.	рост	0,95	4,00

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 22.
Характеристики динамики рынка аренды для складского сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	1,92	1,05
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	7,23	16,91
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	падение	-5,70	4,89
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост	4,38	3,30
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	1,40	9,21
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	стагнация	0	1,90
1 кв. 2016 г. - 3 кв. 2016 г.	падение	-1,85	1,45

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 3,35% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – на период, предшествующий дате оценки тенденции не определены (данные отсутствуют);
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 2,4% в квартал.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 0,48% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – рост с темпом 0,95% в квартал;
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 1,85% в квартал.

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. 23.

Таблица 23.

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. 23 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. 24.

Таблица 24.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилое
	адресный ориентир	CAO – северный административный округ г. Москвы
Характеристики местоположения	типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Москва
	типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2
Физические характеристики	Тип объектов	отдельно стоящие здания

Наименование показателя	Значение показателя
Класса объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)
Этажность	не локализовалась
Общая площадь	не локализовалась
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. 24 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 5 оферт, 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. 25.

Таблица 25.

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:	
адресный ориентир	CAO – 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

Наименование показателя	Значение показателя
типловая 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 Оценщика.

В результате проведенного Оценщиками анализа и поиска открытой информации о предложениях к продаже земельных участков, удовлетворяющих условиям, представленным в табл. 25, установлено, что, по состоянию на дату оценки, в CAO г. Москвы отсутствуют предложения (в открытом доступе есть информация) к продаже земельных участков, предназначенных под строительство многофункционального здания.

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. 26 – табл. 33. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 26.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	здание, назначение: нежилое
Объект анализа 2	здание, назначение: нежилое
Объект анализа 3	здание, назначение: нежилое
Объект анализа 4	здание, назначение: нежилое
Объект анализа 5	здание, назначение: нежилое

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Москва, CAO, ул. Суцеская
Объект анализа 2	г. Москва, CAO, ул. Мишина, 24С1
Объект анализа 3	г. Москва, CAO, Ленинградский просп., вл. 36 к. 4
Объект анализа 4	г. Москва, CAO, ул. 3-я Ямского Поля, 22С3
Объект анализа 5	г. Москва, CAO, ул. Скаковая, 5С3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

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	12 377	60	ТЗ № 2
Объект 2	ТЗ № 1	12 377	60	ТЗ № 2
Объект 3	ТЗ № 1	12 377	60	ТЗ № 2
Объект 4	ТЗ № 1	12 377	60	ТЗ № 2
Объект 5	ТЗ № 1	12 377	60	ТЗ № 2

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 29.

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	9 000,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	высококласные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание	2 640,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	высококласные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание	7 533,0	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 4	высококласные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание	475,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 5	высококласные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание	746,7	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 30.

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
Объект анализа 5	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 31.

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
Объект анализа 5	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 32.

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	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 33.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.*	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м*
Объект анализа 1	2 400 000 000	266 667
Объект анализа 2	799 920 000	303 000
Объект анализа 3	2 508 489 000	333 000
Объект анализа 4	165 000 000	347 368
Объект анализа 5	270 382 950	362 104
	мин	266 667
	макс	362 104
	среднее	322 428
	медиана	333 000
	стандартное отклонение	38 061

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка. * - цены предложений, указанные в иностранной валюте, переведены в рублевый эквивалент по курсу ЦБ на дату оценки (евро – 64,285 руб., долл. США – 60,0851 руб.).

Анализ данных представленных в табл. 33 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 266 667 руб./кв. м до 362 104 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 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 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 коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 3,35% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – на период, предшествующий дате оценки тенденции не определены (данные отсутствуют);
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 2,4% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте торговой недвижимости – соотношение объемов спроса и предложения не определено;
- в сегменте складской недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен).

Так же, в результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 0,48% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – рост с темпом 0,95% в квартал;
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 1,85% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке аренды:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте торговой недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте складской недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». 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. 34).

Таблица 34.

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 объекта недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для объекта недвижимости

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 здание	нежилое здание	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. 27 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	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 475,0 кв.м. до 9 000,0 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	среднее состояние и без отделки	Отличия существенные, требуется	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному

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
Экономические характеристики	в аренде	нет данных	Отличия существенные, требуется корректировка	сопоставимых объектов возможно	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 возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
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 Оценщика.

Данные представленные в табл. 35 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг;
- общая площадь (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):

- общая площадь (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 5 оферт. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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. 36.

Таблица 36.

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. 37.

Таблица 37.

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 - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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. 38 и табл. 39.

Таблица 38.

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 39.

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. 40.

Таблица 40.

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. 41.

Таблица 41.

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 «Справочнике оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,8%	10,7%	10,2%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	9,2%	10,1%	9,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	8,8%	9,7%	9,2%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,0%	13,3%	12,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,6%	8,7%	8,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,3%	8,4%	7,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,1%	11,3%	10,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	19,4%	18,6%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	15,4%	16,6%	16,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,2%	24,1%	23,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,8%	17,2%	16,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,1%	15,5%	14,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,2%	22,1%	21,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,3%	18,7%	18,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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	9,8%	10,7%	10,2%

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,1%	9,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,8%	9,7%	9,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	13,3%	12,7%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,9%	8,4%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,7%	8,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,3%	8,4%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	11,3%	10,7%

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.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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	16,2%	17,7%	16,9%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,5%	17,1%	16,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,2%	16,6%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,6%	20,6%	19,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,2%	14,7%	13,9%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,8%	14,3%	13,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,4%	14%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16%	17,9%	16,9%

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.

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 «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,73	0,71	0,75

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,51
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	0,76	0,74	0,77
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,76	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,47	0,57	0,62
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,78	0,76	0,79
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,70	0,68	0,71
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,42	0,46

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дороговому району представлены в табл. 47.

Таблица 47.
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дороговому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	ТЗ № 3	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,79	0,76	0,81
Районы рядом с крупными автомагистралями города	ТЗ № 6	0,81	0,79	0,83
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	ТЗ № 3	0,77	0,76	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,72	0,70	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями города	ТЗ № 6	0,72	0,70	0,74
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
административных районах города)				
Центры административных районов	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,77
Районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,61	0,59	0,63
Районы рядом с крупными автомагистралями города	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам области представлены в табл. 48.

Таблица 48.
Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам области

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,67	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,42	0,46
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74	0,77
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,41	0,46

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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. 49.

Таблица 49.
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
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. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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. 50.

Таблица 50.

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	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48	0,46	
25-40	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48	
40-60	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	
60-90	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	
90-135	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	
135-200	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	
200-280	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	
280-420	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	
420-630	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	
630-950	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	
950-1400	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	
1400-2100	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	
2100-3200	1,79	1,71	1,63	1,50	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	
3200-4800	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	
4800-7200	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	
7200-10800	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	
10800-16200	2,18	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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. 51.

Таблица 51.
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	0,72	0,67	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,44	0,43	0,41	0,40
	17-19	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,55	0,52	0,50	0,48	0,47	0,45	0,44
	19-21	1,20	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,48
	21-23	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51
	23-25	1,39	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55
	25-27	1,48	1,35	1,24	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61	0,59
	27-29	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63
	29-31	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68	0,66
	31-33	1,75	1,59	1,46	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
	33-35	1,84	1,67	1,54	1,42	1,33	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73
	35-37	1,93	1,75	1,61	1,49	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77
	37-39	2,02	1,83	1,68	1,56	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80
	39-41	2,10	1,91	1,75	1,62	1,51	1,42	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,92	0,93	0,89	0,86	0,83
	41-43	2,19	1,99	1,82	1,69	1,57	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
	43-45	2,27	2,06	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,36	1,29	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
	45-47	2,35	2,14	1,96	1,82	1,69	1,59	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93
	47-49	2,43	2,21	2,03	1,88	1,75	1,64	1,55	1,46	1,39	1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97
49-51	2,52	2,29	2,52	1,94	1,81	1,70	1,60	1,51	1,44	1,37	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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. 52.

Таблица 52.
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	0,89	0,80	0,73	0,67	0,62	0,57	0,54	0,50	0,47	0,45	0,42	0,40	0,38	0,37	0,35	0,34	0,32
	17-19	1,12	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,36
	19-21	1,25	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40
	21-23	1,37	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53	0,50	0,48	0,46	0,44
	23-25	1,49	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57	0,55	0,53	0,50	0,48
	25-27	1,62	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	59,00	0,57	0,54	0,52
	27-29	1,74	1,55	1,40	1,27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56
	29-31	1,86	1,66	1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,65	0,63	0,60
	31-33	1,99	1,77	1,59	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,64
	33-35	2,11	1,88	1,69	1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68
	35-37	2,23	1,99	1,79	1,63	1,49	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72
	37-39	2,35	2,10	1,89	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,83	0,79	0,76

39-41	2,48	2,20	1,99	1,81	1,66	1,53	1,42	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80
41-43	2,60	2,31	2,08	1,90	1,74	1,61	1,49	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84
43-45	2,72	2,42	2,18	1,99	1,82	1,68	1,56	1,46	1,37	1,29	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88
45-47	2,84	2,53	2,28	2,08	1,90	1,76	1,63	1,53	1,43	1,35	1,27	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92
47-49	2,97	2,64	2,38	2,16	1,99	1,83	1,71	1,59	1,49	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96
49-51	3,09	2,75	3,09	2,25	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,46	1,38	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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	0,85	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,6	0,58	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,71	0,75
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	0,86	0,85	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,59	0,57	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,71	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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 издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости				
Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,9	0,89	0,91
Удельная арендная ставка				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Материал стен здания

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости				
Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Стены здания капитальные (кирпич/бетон)	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Стены здания из сэндвич-панелей, профлиста	Тип 2	0,81	0,80	0,83
Стены здания деревянные	Тип 3	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка				
Стены здания капитальные (кирпич/бетон)	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Стены здания из сэндвич-панелей, профлиста	Тип 2	0,86	0,85	0,87
Стены здания деревянные	Тип 3	0,76	0,74	0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Площадь объекта недвижимости

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. 56.

Таблица 56.

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
Удельная цена								
<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
Удельная арендная ставка								
<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1	1,04	1,08	1,1
1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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				
Удельная цена				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,71	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,72	0,7	0,73
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. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Физическое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен (матрица коэффициентов) в зависимости от физического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,24	1,23	1,26
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,21	1,25
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Состояние отделки (внутренне состояние объекта недвижимости)

Данные об изменении цен (матрица коэффициентов) в зависимости от состояния отделки для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Данные об изменении цен зависимости от состояния отделки для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Состояние отделки объекта оценки, кв. м	Состояние отделки объекта – аналога			
	Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «Люкс»
Удельная цена				
Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
Требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
Среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
Отделка «Люкс»	1,54	1,43	1,22	1
Удельная арендная ставка				
Без отделки	1	0,91	0,78	0,64

Состояние отделки объекта оценки, кв. м	Состояние отделки объекта – аналога			
	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «Люкс»
Требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
Среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
Отделка «Люкс»	1,57	1,43	1,23	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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. 60 – 66.

Таблица 60.

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	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1	1,07	1,1
5-10	0,82	0,87	0,93	1	1,03
>10	0,8	0,84	0,91	0,97	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 61.

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	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,9	1	1,09	1,2	1,24
0,5-1	0,83	0,92	1	1,1	1,14
1-3	0,75	0,84	0,91	1	1,04
>3	0,73	0,81	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 62.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1	1,08	1,22	1,28
10-30	0,93	1	1,13	1,19
30-100	0,82	0,88	1	1,05
>100	0,78	0,84	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 63.

**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	1,06	1,18	1,23
0,5-1,5	0,94	1	1,11	1,15
1,5-5	0,85	0,9	1	1,04
>5	0,81	0,87	0,96	1

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 64.

**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	1,06	1,16	1,26	1,3
1 500 – 3 000	0,95	1	1,1	1,19	1,23
3 000 – 6 000	0,86	0,91	1	1,08	1,12
6 000 – 10 000	0,79	0,84	0,92	1	1,03
>10 000	0,77	0,81	0,89	0,97	1

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 65.

**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	1,06	1,18	1,23
1-3	0,94	1	1,11	1,15
3-10	0,85	0,9	1	1,04
>10	0,81	0,87	0,96	1

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 66.

**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	1,06	1,15	1,23	1,27
1-2,5	0,94	1	1,08	1,16	1,2
2,5-5	0,87	0,92	1	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1	1,03
>10	0,79	0,84	0,9	0,97	1

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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 - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

В табл. 67-72 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 67.

Значения коэффициента 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	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	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	1,15	1,15

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 68.

Значения коэффициента 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	1,15	1,17	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,14	1,15	1,15
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,17	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 69.

Значения коэффициента 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	1,17	1,19	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,19	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,19	1,17

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 70.

Значения коэффициента 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	1,17	1,2	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,21	1,2
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,17	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 71.
Значения коэффициента 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	1,17
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,17	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,17	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 72.
Значения коэффициента 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	1,17	1,19	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,17	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,17	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

В табл. 73 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 73.
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%

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, 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%
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 - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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 «Справочнике оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 74 – 76.

Таблица 74.
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.)	1,26	1,32	1,29

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 75.
Значения коэффициента удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа
(для земельных участков сельскохозяйственного назначения)

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.)	1,35	1,43	1,39

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 76.
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.)	1,22	1,26	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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 «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 77.

Таблица 77.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Удельная арендная ставка				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 78.

Таблица 78.

**Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Такие характеристики земельных участков, как ставки доходности и сроки окупаемости, при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемому.

Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для коммерческой недвижимости города (на последнюю отчетную дату) представлены в табл. 79.

Таблица 79.

**Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для коммерческой
недвижимости города (на последнюю отчетную дату)**

Наименование показателей	Сегмент рынка недвижимости		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
Значение ставок доходности, %	11,31	7,88	10,00
Значение сроков окупаемости, лет	8,84	12,69	10,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 79 показывает, что для коммерческой недвижимости величина ставки доходности находится в интервале от 7,88% до 11,31%. Величина сроков окупаемости находится в интервале от 8,84 до 12,69 лет.

2.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся 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.

1. Динамика рынка.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи коммерческой недвижимости региона:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 3,35% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – на период, предшествующий дате оценки тенденции не определены (данные отсутствуют);
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 2,4% в квартал.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды

коммерческой недвижимости региона:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 0,48% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – рост с темпом 0,95% в квартал;
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 1,85% в квартал.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости региона:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте торговой недвижимости – соотношение объемов спроса и предложения не определено;
- в сегменте складской недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен).

Также, исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте торговой недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте складской недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен).

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, 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 недвижимости в регионе может быть оценена в как «средняя». Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается в интервале 2 - 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке продажи коммерческой недвижимости региона находятся в интервале:

- сегмент офисной недвижимости – от 1,64% до 12,95%;
- сегмент торговой недвижимости – от 0,87% до 17,68%;
- сегмент складской недвижимости – от 1,19% до 11,23%.

Колебания средних цен на рынке аренды коммерческой недвижимости находятся в интервале:

- сегмент офисной недвижимости – от 2,55% до 14,34%;
- сегмент торговой недвижимости – от 3,29% до 7,77%;
- сегмент складской недвижимости – от 1,05% до 16,91%.

7. Ставки доходности и сроки окупаемости.

Проведенные расчеты показывают, что для коммерческой недвижимости величина ставки доходности находится в интервале от 7,88% до 11,31%. Величина сроков окупаемости находится в интервале от 8,84 до 12,69 лет.

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 м², 1 м³) 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 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.

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 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.

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. 80.

Таблица 80.

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 корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
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	
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. 81.

Таблица 81.

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.	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода используется метод остатка.
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.	
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.

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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{3У}},$$

где:

C - цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{3У}$ - 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 офферт).
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. 82.

Таблица 82.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	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	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	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат офферт)	дата оценки	актуально на дату 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	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Москва, Ленинградский просп., д. 39 А	г. Москва, САО, ул. Суцеская	г. Москва, САО, ул. Мишина, 24С1	г. Москва, САО, Ленинградский просп., вл36к4	г. Москва, САО, ул. 3-я Ямского Поля, 22С3	г. Москва, САО, ул. Скаковая, 5С3	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	12 377	12 377	12 377	12 377	12 377	12 377	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	60	60	60	60	60	60	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2	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)	высококласные офисы (офисы классов А, В)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- тип объекта	отдельно-стоящее здание	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	9 000,0	2 640,0	7 533,0	475,0	746,7	Отличия существенные, вводится поправка на площадь объекта
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки помещений	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	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	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	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	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)	без ограничений доступа (по пропускам)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 82 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 объекта);
- 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 оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 83.

Таблица 83.

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	9,8%	10,7%	10,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,1%	9,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,8%	9,7%	9,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	13,3%	12,7%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,9%	8,4%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,7%	8,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,3%	8,4%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	11,3%	10,7%

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.

При проведении настоящей оценки, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению поправки при продаже высококласных офисов (офисов классов А, В) в размере (минус) 9,7% (среднее 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.

Таки образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объекта.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объекта определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, (см. табл. 84).

Таблица 84.

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
Удельная цена								
<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

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
>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 84.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого здания, представлены в табл. 85.

Таблица 85.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого здания

Объект-аналог	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	16 481,6	9 000,0	0
Объект-аналог № 2	16 841,6	2 640,0	0
Объект-аналог № 3	16 481,6	7 533,0	0
Объект-аналог № 4	16 841,6	475,0	-18
Объект-аналог № 5	16 481,6	746,7	-13

Источник: 1. Анализ 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. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, (см. табл. 86).

Таблица 86.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,79	0,78	0,81
Требуется косметического ремонта	Тип 3	0,86	0,85	0,87
Отделка «Люкс»	Тип 4	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,78	0,77	0,80
Требуется косметического ремонта	Тип 3	0,86	0,85	0,87
Отделка «Люкс»	Тип 4	1,23	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Отсюда матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости и объектов - аналогов, примет вид, представлены в табл. 87.

Таблица 87.

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»
Удельная цена				
Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
Требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70

Состояние отделки объекта оценки, кв. м	Состояние отделки объекта – аналога			
	Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «Люкс»
Среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
Отделка «Люкс»	1,54	1,43	1,22	1
Удельная арендная ставка				
Без отделки	1	0,91	0,78	0,64
Требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
Среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
Отделка «Люкс»	1,57	1,43	1,23	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, 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. 87.

Принятые при проведении оценки значения поправок на состояние отделки, представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Значения поправок на состояние отделки, %

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
здание, назначение: нежилое, площадь 24 592,6 кв. м, количество этажей: 20, а также подземных 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Дубининская, д. 31А	0,0	0,0	26,0	0,0	0,0

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. 89.

Таблица 89.

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)	64,285	46 530 780	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)	64,285	712 522	31.12.2019

№ 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
			платежа)			
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	9,0	14 750 руб.		14 750	30.09.2017
Итого:		14 673,30			47 258 052	

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком.

Исходя из данных, представленных в табл. 89, можно определить среднюю величину арендной ставки по Договорам аренды за 1 кв.м. арендуемых помещений, округленно:

$$A_C^{мес} = 47\,258\,052 / 14\,673,3 = 3\,221 \text{ руб./кв.м./мес. с учетом НДС}$$

Отсюда годовая величина арендной ставки по Договорам аренды за 1 кв.м. арендуемых помещений, составит с учетом округлений:

$$A_C^{год} = 3\,221 * 12 = 38\,652 \text{ руб./кв.м./год с учетом НДС}$$

Полученная величина арендной ставки по Договорам аренды за 1 кв.м. арендуемых помещений, не включает в себя расходы, связанные с эксплуатацией здания.

Далее Оценщиком определена рыночная арендная ставка для объектов-аналогов, а также по которой может сдаваться оцениваемый объект недвижимости без учета обременений.

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, размещенными в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

В процессе исследования были выявлены предложения по аренде офисных помещений в БЦ класса «А», находящихся непосредственно в непосредственной близости с оцениваемым зданием, представленные в табл. 90.

Таблица 90.

Анализ арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание
Бизнес-центр «ВТБ АРЕНА ПАРК»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	130	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	160	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	190	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	240	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	300	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	420	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	509	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	670	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	790	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	1 000	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 11	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	2 300	22 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 12	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	3 000	22 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 13	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	4 000	22 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 14	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	6 000	22 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Бизнес-центр «Монарх»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	923	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	799	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	2 111	23 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	900	24 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	145	30 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	278	30 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	380	30 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	490	28 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	587	28 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	650	27 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 11	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	1 100	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно

Источник: 1. Анализ Оценка.

Все вышеуказанные предложения по аренде помещений, в указанных бизнес-центрах, опубликованы представителями собственника и являются конечными для данных помещений.

Исходя из выше представленных данных, можно констатировать, что размер рыночной годовой арендной ставки за 1 кв.м. помещения, находящиеся в офисном здании класса «А», имеет тенденцию к снижению при увеличении арендуемой площади.

По указанной причине Оценщиком был проведен раздел предложения по аренде на предложения по аренде помещений «до 2000 кв.м.» и помещений «свыше 2000 кв.м.».

Результаты расчета рыночных величин арендных ставок по аренде помещений «до 2000 кв.м.» и помещений «свыше 2000 кв.м.» представлен в табл. 91.

Таблица 91.

**Результаты расчета рыночных величин арендных ставок по аренде помещений
«до 2000 кв.м.» и помещений «свыше 2000 кв.м.»**

Объект анализа	Характеристика объекта				Примечание
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	
Расчета рыночной величин арендной ставки по аренде помещений «до 2000 кв.м.»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	130	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	160	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	190	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	240	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	300	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	420	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	509	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	670	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	790	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	1 000	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 11	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	923	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 12	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	799	25 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 13	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	900	24 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 14	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	145	30 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 15	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	278	30 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 16	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	380	30 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно

Объект анализа	Характеристика объекта				
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание
Объект 17	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	490	28 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 18	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	587	28 000	
Объект 19	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	650	27 000	
Объект 20	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	1 100	25 000	
				среднее значение арендной ставки	
Расчета рыночной величин арендной ставки по аренде помещений «свыше 2000 кв.м.»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	2 300	22 000	уборка, коммунальные платежи, охрана, парковка, телефон оплачиваются отдельно
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	3 000	22 000	
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	4 000	22 000	
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36	6 000	22 000	
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «А»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 31	2 111	23 000	
				среднее значение арендной ставки	22 200

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, следующее:

- рыночная величина арендной ставки по аренде помещений «до 2000 кв.м.» составляет 26 100 руб./кв.м./год с учетом НДС.

- рыночная величина арендной ставки по аренде помещений «свыше 2000 кв.м.» составляет 22 200 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Рассчитанные величины рыночных арендных ставок не включают в себя расходы, связанные с эксплуатацией здания.

Расчет поправки производился с использованием зависимости вида:

$$P = \frac{CF_A * \left(\frac{1+g_a}{R-g_a} \right) * \left(1 - \frac{(1+g)^{t_a}}{(1+R)^{t_a}} \right) + CF_P * \left(\frac{1+g}{R-g} \right) * \left(1 - \frac{(1+g)^{t-t_a}}{(1+R)^{t-t_a}} \right) * (1+i)^{-t_a}}{CF_P * \left(\frac{1+g}{R-g} \right) * \left(1 - \frac{(1+g)^t}{(1+R)^t} \right)} - 1,$$

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:

$$CF_A = A_c^{200} * (1 - \kappa_n) * (1 - \kappa_p),$$

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;

κ_p - коэффициент расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Значение κ_n принималось равным 0 (нулю), так как вся аренднопригодная площадь объекта полностью сдан в аренду.

Значение κ_p принималось равным 0 (нулю), так как Арендатор полностью возмещает все расходы, связанные с эксплуатацией здания.

Соответственно величина годового денежного потока, формируемого в период действия договора аренды, составит:

$$CF_A = 38\ 652 * (1 - 0) * (1 - 0) = 38\ 652 \text{ руб./кв. м. в год с НДС}$$

Расчет денежного потока, формирующийся при сдаче в аренду по рыночным условиям.

Расчет денежного потока, формирующийся 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 помещений «до 2000 кв.м.» составляет 26 100 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Рыночная величина арендной ставки по аренде помещений «свыше 2000 кв.м.» составляет 22 200 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Коэффициент (процент) недозагрузки

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 года, значения коэффициент (процента) недозагрузки приведены в табл. 92.

Таблица 92.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду объекта недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,30%	11,70%	13,00%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,60%	11,80%	13,30%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,70%	10,90%	12,40%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

В дальнейших расчетах Оценщик принял среднее значение процента недозагрузки κ_n для высококлассных офисов в размере 12,3%.

Значение κ_p принималось равным 0 (нулю), так как рыночные условия аренды предполагают уплату основных расходов, связанных с эксплуатацией объекта, Арендатором.

Соответственно величина годового денежного потока, формируемого при сдаче в аренду по рыночным условиям помещений «до 2000 кв.м.» составит, с учетом округлений:

$$CF_p = 26\,100 * (1 - 0,126) * (1 - 0,0) = 22\,811 \text{ руб./кв. м. в год с НДС}$$

Величина годового денежного потока, формируемого при сдаче в аренду по рыночным условиям помещений «свыше 2000 кв.м.» составит, с учетом округлений:

$$CF_p = 22\,200 * (1 - 0,126) * (1 - 0,0) = 19\,403 \text{ руб./кв. м. в год с НДС}$$

Выбор ставки капитализации.

При проведении настоящей оценки ставка капитализации рассчитана в рамках доходного подхода и составляет 12,65% (см. подраздел 5.1.2).

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. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, приведенных в табл. 93.

Таблица 93.

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	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

При проведении настоящей оценки темпы роста рыночных арендных ставок принимались равными среднему значению доверительного интервала для высококласных офисов (офисы классов А, В) и составляют 4,4% 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:

$$100 - (2017 - 2004) = 87 \text{ лет}$$

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:

$$31.12.2019 - 01.02.2017 = 1\,063 \text{ дня,}$$

что эквивалентно величине 2,9123 года.

Расчет поправки на экономические характеристики

Результаты расчета поправки для помещений «до 2000 кв.м.» представлены ниже

$$\frac{38\,652 * \left(\frac{1+0}{0,1265-0} \right) * \left(1 - \frac{(1+0)^{2,9123}}{(1+0,1265)^{2,9123}} \right) + 22\,811 * \left(\frac{1+0,044}{0,1265-0,044} \right) * \left(1 - \frac{(1+0,044)^{87-2,9123}}{(1+0,1265)^{87-2,9123}} \right) * (1+0,1265)^{-2,9123}}{22\,811 * \left(\frac{1+0,044}{0,1265-0,044} \right) * \left(1 - \frac{(1+0,044)^{87}}{(1+0,1265)^{87}} \right)} - 1 = 0,017$$

или 1,7%.

Данная поправка применялась для объектов – аналогов № 4 и 5 (сопоставимой площади).

Результаты расчета поправки для помещений «свыше 2000 кв.м.» представлены ниже

$$\frac{38\,652 * \left(\frac{1+0}{0,1265-0} \right) * \left(1 - \frac{(1+0)^{2,9123}}{(1+0,1265)^{2,9123}} \right) + 19\,403 * \left(\frac{1+0,044}{0,1265-0,044} \right) * \left(1 - \frac{(1+0,044)^{87-2,9123}}{(1+0,1265)^{87-2,9123}} \right) * (1+0,1265)^{-2,9123}}{19\,403 * \left(\frac{1+0,044}{0,1265-0,044} \right) * \left(1 - \frac{(1+0,044)^{87}}{(1+0,1265)^{87}} \right)} - 1 = 0,072$$

или 7,2%.

Данная поправка применялась для объектов – аналогов № 1, 2 и 3 (сопоставимой площади).

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 94.

Таблица 94.

Результаты корректировки объектов-аналогов					
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	9 000,0	2 640,0	7 533,0	475,0	746,7
Цена предложения, руб.	2 400 000 000	799 920 000	2 508 489 000	165 000 000	270 382 950
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	266 667	303 000	333 000	347 368	362 104
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,7	-9,7	-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	240 800	273 609	300 699	313 673	326 980
Поправка на площадь, %	0,0	0,0	0,0	-18,0	-13,0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	240 800	273 609	300 699	257 212	284 473
Поправка на состояние отделки, %	0	0	26	0	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	240 800	273 609	378 881	257 212	284 473
Поправка на экономические характеристики, %	7,20	7,20	7,20	1,70	1,70
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	258 138	293 309	406 160	261 585	289 309

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. 95.

Таблица 95.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости					
Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Цена предложения, руб./кв. м	266 667	303 000	333 000	347 368	362 104
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	258 138	293 309	406 160	261 585	289 309
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	8 529	9 691	73 160	85 783	72 795
Суммарное отклонение, руб./кв. м	249 958				
Веса	24,1	24,0	17,7	16,4	17,7

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений и НДС, руб./кв. м	300 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемого здания, с учетом округлений и НДС, составляет 300 000 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, - 300 000 руб./кв. м.

Соответственно, стоимость оцениваемого здания, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, составит, с учетом НДС и округлений, составит:

$$C_{об.} = 16\,481,6 * 300\,000 = 4\,944\,480\,000 \text{ руб.}$$

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 89 814 000 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:

$$4\,944\,480\,000 - 139\,794\,000 = 4\,804\,686\,000 \text{ руб.}$$

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

² Процедура пересчета получила название капитализация.

³ Наилучшего и наиболее эффективного использования.

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;
- 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;

ОР - 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.

Введение 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 открытых 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 определяется с учетом действующих Договоров аренды.

Данные по Договорам аренды объектов недвижимости представлены в табл. 96.

Таблица 96.

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 руб.	30.09.2017

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. 97.

Таблица 97.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах

Наименование показателя	Значение показателя		
Дата оценки	01.02.2017		
№ периода	1	2	3
Начало периода	01.02.2017	01.01.2018	01.01.2019
Окончание периода	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Длительность периода, лет	0,91	1	1
Длительность периода, мес.	11	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение валюты денежного потока.

Все денежные потоки, участвующие в расчете стоимости объектов, прогнозируются в рублях.

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовый 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 валовый 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 отсутствуют.

Результаты расчета потенциального валового дохода представлены в табл. 98.

Таблица 98.

Результаты расчета потенциального валового дохода 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 валовый доход за период, руб. (округленно)		
					01.02.2017-31.12.2017	01.01.2018-31.12.2018	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)	64,285	511 838 600	558 369 400	558 369 400
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)	64,285	7 837 800	8 550 300	8 550 300
3	№06/15 от 16 ноября 2015 г.	9,0	14 750 руб.	--	118 000	0	0
Итого операционный валовый доход с учетом НДС, руб.					519 794 400	566 919 700	566 919 700
Итого операционный валовый доход без учета НДС, руб.					440 503 729	480 440 424	480 440 424

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных Заказчиком. 2. Расчет Оценка.

Действительный валовый доход

Действительный валовый доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

П - потери от недозагрузки.

При сдаче объектов недвижимости по долгосрочным договорам аренды, потери от недозагрузки отсутствуют.

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.

В соответствии с Данными Заказчика Арендатором компенсируются следующие расходы:

- налог на имущество;
- налог на землю (платежи за земельный участок);
- страхование имущества (страховые взносы (платежи по страхованию имущества));
- коммунальные расходы;
- работы и услуги по обслуживанию здания;
- затраты на управление объектом в части заработной платы и страховых взносов генерального директора и главного бухгалтера, а также 10% от этой суммы на накладные расходы.

Данные расходы необходимо исключить из операционных расходов при расчете стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

В качестве базы для расчета операционных расходов в прогнозном периоде использовались данные по зданиям по итогам 2016 года (см. табл. 9 настоящего Приложения).

Результаты расчета величины операционных расходов, которые, в конечном счёте несет Арендодатель, с учетом данных о компенсируемых Арендатором расходах, представлены в табл. 99.

Таблица 99.

Результаты расчета величины операционных расходов, которые, в конечном счёте несет Арендодатель

Наименование показателя	Значение показателя по итогам 2016 г., руб.
затраты на рекламу, заключение арендных договоров, консультации и юридическое обслуживание	1 440 041
расходы на телефонию и интернет	395 619
прочие расходы	2 163 265
Итого:	3 998 925

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, итоговая величина операционных расходов, принимаемая в прогнозном периоде составит, с учетом округлений:

4 000 000 руб.

Результаты расчета чистого операционного дохода представлены в табл. 100.

Таблица 100.

Результаты расчета чистого операционного дохода объектов недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя, руб. (округленно)		
		01.02.2017-31.12.2017	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019
1	Потенциальный валовый доход	440 503 729	480 440 424	480 440 424
2	Операционные расходы	4 000 000	4 000 000	4 000 000
3	Действительный валовый доход	436 503 729	476 440 424	476 440 424

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

Определение ставки дисконтирования

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$r_d = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

- государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

В виду того, что на официальном сайте Центрального Банка России (источник: <http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp>) информация о ставках рынка ГКО-ОФЗ перестала публиковаться, то в настоящем Отчете, для определения безрисковой ставки на дату проведения оценки, используется среднее значение выборки значений ставок бескупонной доходности сроком 3 года (соответствующим длительности периода прогноза) за период с 01.01.2017 г. по 01.02.2017 г., которое составляет округленно 8,04%.

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статические и динамические.

На рынке в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в табл. 101.

Таблица 101.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		8	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		8	0	3	0	5	0	0	0	0	0
Сумма						16					
Количество факторов						10					
Средневзвешенное значение балла						1,6					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,60					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период (срок) экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объектов оценки может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается в 2-4 месяцев. В рамках настоящей оценки срок экспозиции принят равным 2 месяцам (минимальное значение указанного интервала).

Соответственно премия за низкую ликвидность составит:

$$П = \frac{8,04\% * 2}{12} = 1,34\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв} = \left(\frac{П/100}{1 - П/100} \right) * 100,$$

где:

$П$ - премия за низкую ликвидность, %.

Таким образом, расчетное значение поправки на низкую ликвидность, с учетом округлений, составит:

$$П_{ликв} = \left(\frac{1,34/100}{1 - 1,34/100} \right) * 100 = 1,36\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 %.

Ввиду того, что расчет стоимости оцениваемых помещений проводится при условии их сдачи в долгосрочную аренду с последующим выкупом, то остается только риск недополучения арендных платежей, что является маловероятным фактом. В связи с этим, значение данного риска принимается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых объектов представлены в табл. 102.

Таблица 102.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,04
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,60
Поправка на низкую ликвидность	1,36
Премия за инвестиционный менеджмент	0,50
Ставка дисконтирования	11,50

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Ринга, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{1}{N},$$

где:

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

N – остаточный срок экономической жизни. Экономический срок жизни офисного здания, полезную площадь которого предполагается сдавать в аренду, составляет 100 лет. Таким образом, остаточный срок экономической жизни объекта принимается равным 87 года (100-(2017-2004)=87).

Расчетное значение нормы возврата капитала составит, округленно:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{1}{87} = 0,0115 = 1,15\%$$

Результаты расчета ставки капитализации представлены в табл. 103.

Таблица 103.

Результаты расчета ставки капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Ставка дисконтирования	11,50
Норма возврата на капитал	1,15
Ставка капитализации	12,65

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Значение ставки капитализации использовалось при расчете поправки на экономические характеристики в рамках сравнительного (рыночного) подхода.

Определение постпрогнозной стоимости

Как уже было отмечено ранее, в качестве постпрогнозной стоимости объектов рассматривается стоимость продажи помещений, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, после окончания действия Договора аренды помещений, с учетом индексации.

Общая стоимость объектов оценки, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, с учетом НДС, составляет 4 944 480 000 руб.

В качестве коэффициента индексации использовались данные значений ожидаемого среднегодового роста цен (арендных ставок), представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, приведенных в табл. 104.

Таблица 104.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

При проведении настоящей оценки темпы роста рыночных цен принимались равными среднему значению доверительного интервала для высококласных офисов (офисы классов А, В) и составляют 4,0% в год.

Расчет коэффициента индексации представлен в табл. 105.

Таблица 105.

Расчет коэффициента индексации

№ периода	Период	Темпы роста цен, %	Коэффициент периода	Длительность расчетного периода, мес.	Коэффициент инфляции по итогам периода
1	2017 год	4	1,04	11	1,0364
2	2018 год	4	1,04	12	1,04
3	2019 год	4	1,04	12	1,04
Коэффициент индексации для постпрогнозной стоимости					1,121

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Соответственно величина постпрогнозной стоимости объектов оценки, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{\text{прод.}} = 4\,944\,480\,000 * 1,121 = 5\,542\,762\,000 \text{ руб.}, \text{ с учетом НДС}$$

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков представлены в табл. 106.

Таблица 106.

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя		
	1	2	3
Дата оценки	01.02.2017		
№ периода	1	2	3
Начало периода	01.02.2017	01.01.2018	01.01.2019
Окончание периода	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Длительность периода, лет	0,91	1	1
Длительность периода, мес.	11	12	12
Потенциальный валовой доход за период, руб.	440 503 729	480 440 424	480 440 424
Коэффициент загрузки	1	1	1
Действительный валовой доход, руб.	440 503 729	480 440 424	480 440 424
Операционные расходы, руб. от ПВД	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Чистый операционный доход, руб.	436 503 729	476 440 424	476 440 424

Наименование показателя	Значение показателя		
Ставка дисконта, %	11,50	11,50	11,50
Дисконтный множитель для потока	0,952	0,858	0,769
Дисконтированный доход за период (текущая стоимость дохода), руб.	415 551 550	408 785 884	366 382 686
Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.	1 190 720 120		
Постпрогнозная стоимость (TV), руб.	5 542 762 000		
Дисконтный множитель для постпрогнозной стоимости (TV)	0,729		
Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.	4 040 673 498		
Итоговая стоимость объекта, руб.	5 231 393 618		
Итоговая стоимость объекта, руб., с учетом округлений	5 231 394 000		

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 89 814 000 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:

5 231 394 000 – 139 794 000 = 5 091 600 000 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. 107.

Таблица 107.

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	4 804 686 000	5 091 600 000

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	7	7	7	$(1*7*7*7)^{1/4} = 4,3035$	$4,3035/6,5007=0,662$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7*1*5*5)^{1/4} = 1,3748$	$1,3748/6,5007=0,2114$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}=0,4112$	$0,4112/6,5007=0,0633$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}=0,4112$	$0,4112/6,5007=0,0633$
Сумма					6,5007	1

2. Сравнение результатов, полученных доходным и сравнительным (рыночным) подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Сравнительный (рыночный)	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.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	1/3	$(1*1/3)^{1/2} = 0,5773$	$0,5773/2,3094=0,2500$
Сравнительный (рыночный)	3	1	$(3*1)^{1/2} = 1,7321$	$1,7321/2,3094=0,7500$
Сумма			2,3094	1

2.3. Для критерия В.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Сравнительный (рыночный)	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.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	3	$(1*3)^{1/2} = 1,7321$	$1,7321/2,3094=0,7500$
Сравнительный (рыночный)	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	0,2499	0,2500	0,2500	
Доходный	0,6667	0,2500	0,6667	0,7500	$0,2500 \cdot 0,6667 + 0,2499 \cdot 0,2500 + 0,2500 \cdot 0,6667 + 0,2500 \cdot 0,7500 \approx 0,6$
Сравнительный (рыночный)	0,3333	0,7500	0,3333	0,2500	$0,2500 \cdot 0,3333 + 0,2499 \cdot 0,7500 + 0,2500 \cdot 0,3333 + 0,2500 \cdot 0,2500 \approx 0,4$
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 – 0,4;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода – 0,6.

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 с учётом округлений:

$$C_{зд} = 4\,804\,686\,000 \cdot 0,4 + 5\,091\,600\,000 \cdot 0,6 = 4\,976\,834\,400 \text{ руб.}$$

Таким образом, 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, без учета НДС, составляет:

$$4\,976\,834\,400 \text{ руб.}$$

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:

$$4\,976\,834\,400 / 1,18 = 4\,217\,656\,000 \text{ руб.}$$

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:

$$C_{з\text{у}} = C_{\text{общ.}} - C_{\text{улучш.}}$$

где:

$C_{з\text{у}}$ - стоимость оцениваемого земельного участка, руб.;

$C_{\text{общ.}}$ - общая стоимость единого объекта недвижимости (общая стоимость улучшения (здания) и земельного участка), полученная на основе доходного подхода, руб.;

$C_{\text{затр.}}$ - 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 5 199 908 000 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:

$$C_{об} = C_{\text{уд}} * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i ,$$

где:

$C_{\text{уд}}$ – 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. 108.

Таблица 108.

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. 109.

Таблица 109.

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. 110.

Таблица 110.

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. 111.

Таблица 111.

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. 112.

Таблица 112.

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. 113 (источник – официальный сайт ФАГС – www.fedstat.ru).

Таблица 113.

**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
январь	1,0039	1,0054	1,0334	1,048	1,0085	1,0053	1,0234	1,0101	1,008	1,0049	1,0365	1,0107
февраль	1,0021	1,0034	1,0034	1,0045	1,0034	1,0074	1,0145	1,0113	1,005	1,0073	1,0258	1,0051
март	1,0025	1,0024	1,0023	1,0046	1,0029	0,9949	0,9989	1,0104	1,0041	1,013	1,0149	1,0063
апрель	1,0063	1,0025	1,0055	1,0057	0,9976	1,0003	1,0156	1,0046	1,0061	1,0107	1,0054	1,0048

Период	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
май	1,0027	1,0553	1,0279	0,9758	1,0023	1,0076	1,008	1,0131	1,009	1,0073	1,0071	1,0072
июнь	1,0542	1,0012	1,0044	1,0305	1,005	1,0099	1,0091	1,0036	1,004	1,0073	1,0042	1,0043
июль	1,0283	1,0036	1,0055	0,9955	0,9947	0,9927	1,005	1,0086	1,003	1,0029	1,0131	1,0071
август	1,0582	1,0448	1,0105	1,0179	1,0255	1,0141	1,006	1,0056	1,0037	1,0024	1,0036	1,0015
сентябрь	1,008	1,0037	1,0351	1,0319	0,9882	1	0,999	1,0024	1,0002	1,0045	1,0034	1,002
октябрь	1,0089	1,0058	1,0295	1,005	0,9815	0,9997	1,002	1,0029	1,0058	1,0069	1,0049	1,0021
ноябрь	1,0461	1,0214	1,0188	1,0253	1,0129	1,0141	1,0043	1,006	1,0058	1,0139	1,0079	1,0041
декабрь	1,0049	1,0408	1,0263	1,0123	0,9954	1,0049	0,9969	1,0052	1,0049	1,0283	1,007	1,0048
Годовой индекс удорожания	1,248	1,205	1,221	1,167	1,017	1,052	1,086	1,087	1,061	1,115	1,142	1,062

* данные за январь 2017 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. 114;

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. 114;

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:

$$I_{\text{Дата оценки}} = 1,248 * 1,205 * 1,221 * 1,167 * 1,017 * 1,052 * 1,086 * 1,087 * 1,061 * 1,115 * 1,142 * 1,062 = 3,883$$

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:

$$I_B = 1,248 * 1,205 * 1,221 * 1,167 * 1,017 * 1,052 * 1,086 * 1,087 * 1,061 * 1,115 * 1,142 = 3,6563$$

Соответственно, поправка (коэффициент) на изменение цен на продукцию инвестиционного назначения по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составит:

$$K_{\text{пер}} = \frac{3,883}{3,6563} = 1,062$$

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. 115.

Таблица 115.

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	20	22,3	21,1
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	21	23,3	22,1
3. Высококласная торговая недвижимость	22,8	25,5	24,1

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.

Таким образом, в настоящем Отчете значение величины прибыли предпринимателя было принято равным среднему значению прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство высококлассных офисов (офисы классов А, В) в размере 22,1% 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, с учетом округлений, составит:

$$R_{ин.} = (1 + 0,221)^{21/12} - 1 = 0,4 = 40\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 40%, что соответствует коэффициенту 1,4.

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. 116.

Таблица 116.

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.	1,639
- 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	1,062
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,4
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,18
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	77 598,97

Наименование показателей	Значение показателей
Количество единиц сравнения, куб. м	78 112
Стоимость замещения объекта, руб.	6 061 410 745
Стоимость замещения объекта, руб., с учетом округлений	6 061 411 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений и НДС, составит:

6 061 411 000 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. 5.

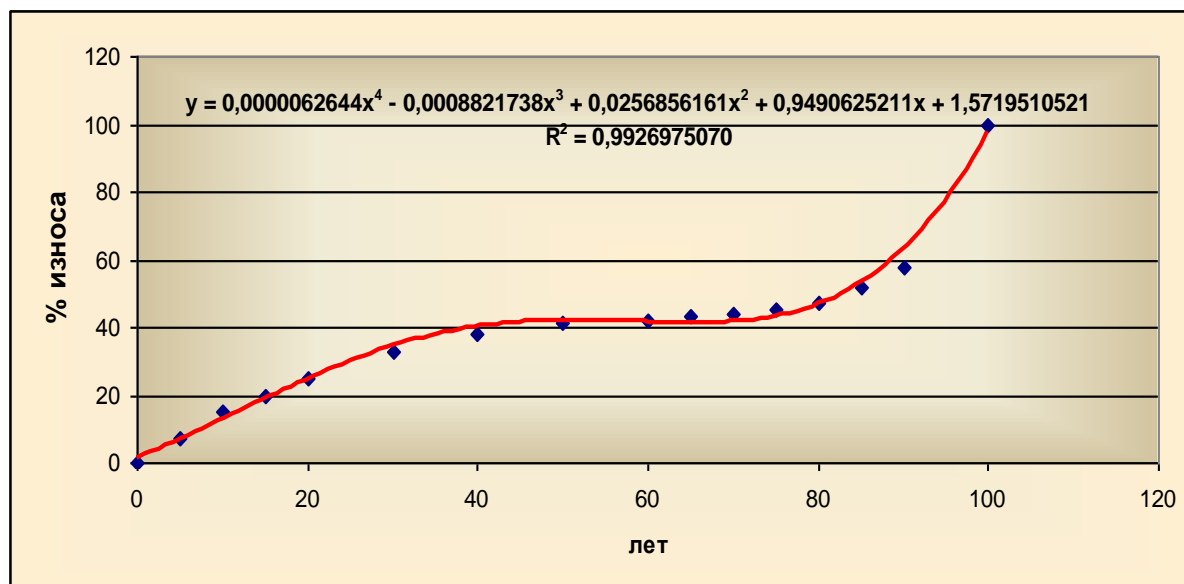


Рис. 5. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 100 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$I_{\phi} = Y_0 + Y_1 * T_{ж}^4 + Y_2 * T_{ж}^3 + Y_3 * T_{ж}^2 + Y_4 * T_{ж}$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel, представлены в табл. 117 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 117.

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 - 2017 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:

$$T = 2017 - 2004 = 13 \text{ лет.}$$

Рассчитанное значение физического износа для оцениваемого здания, с учетом округлений, составляет 16%.

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:

$$C_{из.} = 6\,061\,411\,000 * (1 - 16/100) * (1 - 0) * (1 - 0) = 5\,091\,585\,240 \text{ руб.},$$

что с учетом округлений, эквивалентно:

5 091 600 000 руб.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка методом остатка представлены в табл. 118.

Таблица 118.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка методом остатка

Наименование показателя	Значение показателя, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости (улучшение + ЗУ)	5 231 394 000
Стоимости затрат на замещение улучшения (здания) с учетом износа	5 091 600 000
Стоимость земельного участка	139 794 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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:

139 794 000 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 Отчета.

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 Отчета.

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:

139 794 000 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

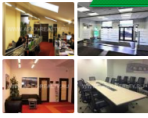
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

Цены предложений по продаже объектов недвижимости

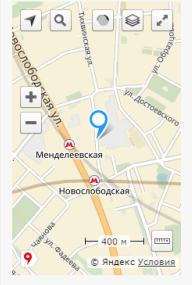
1. <http://www.apex-reealty.ru/view.php?id=100933>

ЛОТ №: 100933

Без комиссии



РАСПОЛОЖЕНИЕ РАЙОНА



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЛОТ №: 100933

Возможное использование: [Офисы](#) [Банки](#)

Операция: Продажа

Форма налогообложения собственника: НДС

Площадь: 9000 кв. м

Тип здания: [Бизнес-центры класса В](#)

Этаж: цоколь

Округ: SAO

Метро: Менделеевская

От метро: 3 мин. пешком

Улица: Сущевская ул.

Цена: **2 400 000 000 ₽** [Сообщить о снижении цены](#)

Отдельный вход:

Клининг входит в договор аренды:

Коммунальные услуги включены:

Электроэнергия включена:

Наличие мебели:

Наличие кондиционирования:

Наличие пропускной системы:

Крупнолучный доступ:

Наличие паркинга:

Кол-во парковочных мест: 45

Наличие общедата в здании:

Тип окон: обычные

Кол-во телефонных линий: 100

Описание: Продаётся БЦ класса В площадью 9000 м2, на 100% заполнен арендаторами. Первая линия домов. Участок 32 сотки в аренде до 2062 года, парковка на 45 машин. Крупноточная охрана, видеонаблюдения. Стоимость 2 400 000 000 рублей. Системы кондиционирования и вентиляции.

Доп. услуги: - возможна продажа в кредит

Лот №: **100933**

Контактное лицо: [Алексей Юрьевич](#)

Телефон: **8 (495) 369-01-33 доб.118, 8 (926) 238-47-97**

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[Показать телефон](#)

[Презентацию на почту](#)

[Заявка на просмотр](#)

ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Хотите получать новые объекты раньше всех?

Ваш Email:

[Подписаться](#)

* это бесплатно

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[Продажа офиса в бизнес-центре до 10000 м2 »](#)

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, напишите нам, пожалуйста, и мы все исправим!

[пожаловаться](#)

[Отправьте нам сообщение](#)

2. <https://www.cian.ru/sale/commercial/154158214/>

здание

Москва, район Савеловский, ул. Мишина, 24С1

[Показать на карте](#)

M Динамо, 10 мин. на машине

799 920 000 руб.
303 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 640 м²
Этажей в здании:	5

Лот: 353013. К продаже предлагается офисный 5-этажный особняк класса В+, в здании есть не большой подвал ранее когда располагался банк, сделаны дипломатий и хранилище. Есть 2 лифта. Помещения свиданной планировки, с большими и маленькими кабинетами. Все коммуникации проверены и заменены не исправные, серверная полностью функционирует. Здание находится на собственной огороженной территории 0,33 Га в долгосрочной аренде на 49 лет с 2003 года. Сейчас земельный участок используется как стоянка для 32 автомобилей с возможностью увеличения при вложениях до 65. Так же здание можно использовать при покупке как готовый арендный бизнес, со ставкой аренды 23 000 рублей за квадратный метр в год включая (НДС)

Континент-Недвижимость PRO

+7 495 234-88-57


Помогуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)







[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Просмотров: всего 0, за сегодня 0 P **Платное** сегодня, 01:03



ЦИАН ID 743

ПАРК ЛЕГЕНД ★ РЕКЛАМА

Продажа офисов. БЦ «Парк Легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 3 квартал 2017 г.

РЕКЛАМА

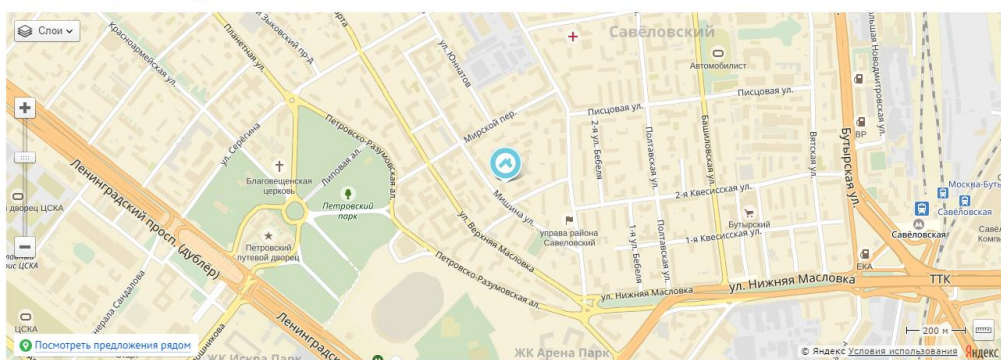
Аренда офисов в БЦ Хамелеон
Офисы от 45 кв.м в действующем БЦ Хамелеон. Панорамное остекление. Высота потолков до 7м. Аренда офисов с отделкой.
Тел.: (495) 374-80-28

здание

Об объекте [На карте](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ PO ПОХОЖИЕ РЯДОМ



799 920 000 руб. **Континент-Недвижимость**

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

Аренда офисов в БЦ Хамелеон
Офисы от 45 кв.м в действующем БЦ Хамелеон. Панорамное остекление. Высота потолков до 7м. Аренда офисов с отделкой.
Тел.: (495) 374-80-28

РЕКЛАМА

ЛОФТ - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE. Павельская наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Только в феврале - скидка 10% на все помещения!
Тел.: (495) 120-00-38

3. <https://www.cian.ru/sale/commercial/152292617/>

здание

Москва, район Аэропорт, Ленинградский просп., вл36к2

[Показать на карте](#)

▲ Динамо, 6 мин. пешком

2 508 489 000 руб.
335 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	офисное здание
Общая площадь:	7 533 м²
Этажей в здании:	12
Высота потолков:	3,60 м
Класс:	A
Участок:	в собственности

Лот O-4133.
Предлагается на продажу здание в бизнес-квартале "ВТБ Арена Парк".

Новый бизнес-квартал класса "А" "ВТБ Арена Парк" удачно расположился в районе Аэропорт Северного административного округа Москвы. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря близости Третьего Транспортного кольца, Ленинградского проспекта. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Динамо" займет менее 5-ти минут.

Предлагается на продажу Корпус 4:

Общая площадь - 7533 кв. м.
Этажность - 12 этажей.
Высота потолков - 3,6 метра (без отделки), 3,15 метра (с отделкой).


Состояние помещений - без отделки. Планировка - свободная.

WESHOME

ID:364379 ▲

+7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64

Посмотрев: всего 98, за сегодня 2 P Платное вчера, 16:46



здание

2 508 489 000 руб.

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

Квартиры в ЖК «Green Park»
Квартиры от 4.7 млн руб. Сдача в 3 кв. 2017 года. Подземный паркинг. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-65-88

РЕКЛАМА

Квартиры в ЖК «Левобережный»
Квартиры от 3.2 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-64-21

РЕКЛАМА

Квартиры в ЖК «Новокуркино»
Квартиры от 2.7 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-84-05

здание

Об объекте [На карте](#) [Похожие предложения](#)

ID:364379 ▲

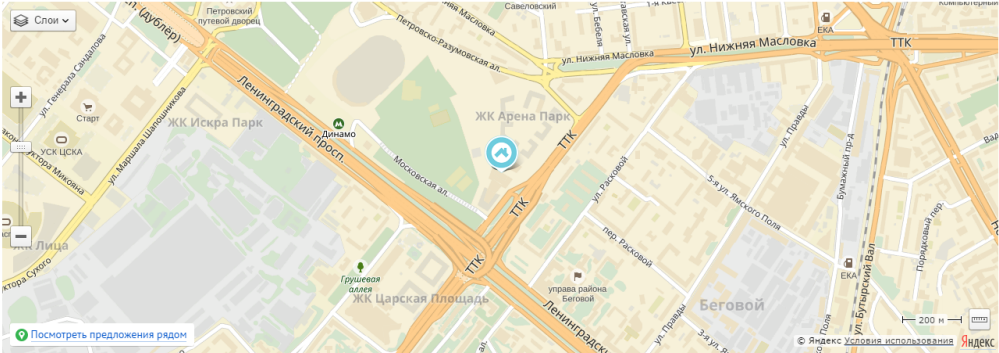
+7 495 256-40-94 , +7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

K **КАРТА** 360° [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖЕ РЯДОМ](#)



[Посмотреть предложения рядом](#)

4. <https://www.cian.ru/sale/commercial/154163274/>

здание

Москва, район Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 22С3
Показать на карте
▲ Белорусская, 8 мин. пешком

165 000 000 руб.
347 369 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	475 м²
Этажей в здании:	3

Здание (ОСЗ), 8 мин. пешком от м. Белорусская. Отдельно стоящее здание. Распологается бизнес-центр недалеко от центра города. Это Беговой район САО Москвы. Рядом пролегает большое количество оживленных автомагистралей: улицы Беговая, Новая Башиловка, Первая Тверская-Ямская, а также Бутырский и Гruzинский вал. Недалеко находится Ленинградский проспект. До ТТК 1 км, до Садового 2 км. Ближайшая станция метро Белорусская находится в десяти минутах ходьбы от делового центра. Электрическая мощность 100 кВт. Земельный участок в аренде до 2026 г. Парковка неограниченная по стоимости 7500 рублей/мес за 1 м/м возле здания. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: МГТС и Комстар оптика. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, гостиница. Лот 28262

Rentavik Real Estate PRO


+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#)
 [Комментарий](#)
 [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#)
 [Поделиться](#)

Просмотров: всего 1, за сегодня 0 P **Платное** вчера, 01:43



ЦИАН ID 28717

TriBeCa APARTMENTS РЕКЛАМА

Офисы с ремонтом в ЦАО. Машинисто в подарок!
Тел.: (495) 134-90-29

Проективая декларацию на рекламируемом сайте

ПАРК ЛЕГЕНДА РЕКЛАМА

Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

здание

Об объекте На карте

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

165 000 000 руб. **Rentavik Real Estate**

[Показать телефон](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

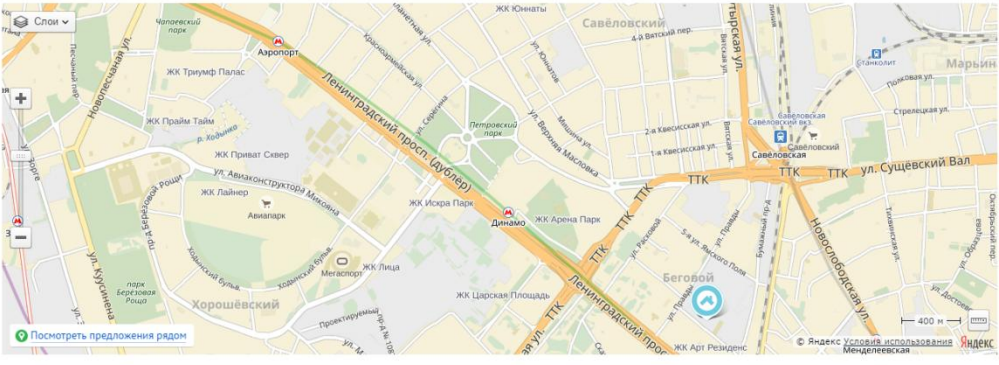
ПАРК ЛЕГЕНДА РЕКЛАМА

Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА

Нежилая помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
Тел.: (499) 112-27-31

[КАРТА](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



[Посмотреть предложения рядом](#)

5. <https://www.cian.ru/sale/commercial/152296845/>

здание

Москва, район Беговой, Скаковая ул., 5С3 [Показать на карте](#)

Белорусская, 2 мин. на машине

4 500 000 \$
6 027 \$ за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 963 644-78-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

О здании

Общая площадь: 746,7 м²
Этажей в здании: 3

Полностью готовый к работе особняк площадью 747 кв.м., расположенный на охраняемой территории под постоянным видеонаблюдением. На огороженной территории парковка на 10 автомобилей. Особняк построен в 2000 году, материал стен - кирпич. Прекрасное предложение как для размещения представительства, так и для офисной работы. В отделке помещений использовались только натуральные материалы: гранитный пол, двери из массива, мебель из Италии. Особняк оснащен самыми современными коммуникациями. Высокие потолки от 3,2 - до 5м.

Инфраструктура

Новый дом 1999 г.п.

Savills - городская недвижимость PRO

+7 963 644-78-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Просмотров: всего 79, за сегодня 0 P **Платное** вчера, 09:10

ПАРК ЛЕГЕНД ★ РЕКЛАМА

Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

TriBeCa APARTMENTS РЕКЛАМА

Офисы с ремонтом в ЦАО. Машинисто в подарок!
Тел.: (495) 134-90-29

Проектная декларация на рекламируемом сайте

здание

Об объекте [На карте](#) [Похожие предложения](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

4 500 000 \$ **Savills - городская недвижимость**

[Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

TriBeCa APARTMENTS РЕКЛАМА

Офисы с ремонтом в ЦАО. Машинисто в подарок!
Тел.: (495) 134-90-29

Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА

Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
Тел.: (499) 112-27-31

КАРТА [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)

[Спой](#)

[Посмотреть предложения рядом](#)

Арендные ставки бизнес-центров класса «А»

1. <http://www.arenaofisavmoskve.ru/bc/vtb-arena-park>

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Местоположение

Округ: САО
Район: Сокол
Метро: Динамо
От метро: 5 минут пешком

Номер налоговой: 43

Инженерные системы

Кондиционирование: Центральное, Приточно-вытяжная вентиляция
Телекоммуникации: коммерческий провайдер
видео наблюдение
контроль и управление доступом
Современные инженерные системы
автоматическая пожарная сигнализация
круглосуточный банкомат
электронная система пропуска на территорию
круглосуточная охрана
конференц зал
супермаркет
гостиница
торг

Технические параметры

Год постройки: 2015

Класс: А
Этажность: разноэтажные строения

Площадь объекта: кв.м

Общая площадь офисов: кв.м

Парковка: подземная парковка

ВТБ АРЕНА ПАРК

Бизнес-центр «ВТБ Арена парк» расположен по адресу Москва, Ленинградский проспект, 36 в районе Сокол, САО города Москвы. Расстояние до ближайшей станции метро Динамо займет 5 минут пешком. Здание относится к налоговой инспекции №43. Бизнес-центр «ВТБ Арена парк» был построен в 2015 году. Аренда офиса в здании возможна от 130 кв.м до 6000 кв.м. Бизнес-центр «ВТБ Арена парк» имеет следующие особенности: кондиционирование (центральное, приточно-вытяжная вентиляция), видео наблюдение, контроль и управление доступом, современные инженерные системы, автоматическая пожарная сигнализация, круглосуточный банкомат, электронная система пропуска на территорию, круглосуточная охрана, конференц зал, супермаркет, гостиница, торг. Если вы хотите снять офис, немаловажным плюсом будет являться удобная подземная парковка для арендаторов и гостей здания. Инфраструктура бизнес-центра «ВТБ Арена парк»: столовая, ресторан, кафе, банк, банкомат, минимаркет, аптека, турагентство, полиграфия, конференц-зал, курьерские услуги, цветочный магазин, ремонт одежды, салон красоты, химчистка.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Столовая
- Ресторан
- Кафе
- Банк
- Банкомат
- Минимаркет
- Аптека
- Турагентство
- Полиграфия
- Конференц-зал
- Курьерские услуги
- Цветочный магазин
- Ремонт одежды
- Салон красоты
- Химчистка

Фотографии ВТБ Арена парк



ПЛОЩАДИ В АРЕНДУ

ПЛОЩАДИ НА ПРОДАЖУ

МЕТРАЖ	СТАВКА	
130	25000 р	Назначить просмотр
160	25000 р	Назначить просмотр
190	25000 р	Назначить просмотр
240	25000 р	Назначить просмотр
300	25000 р	Назначить просмотр
420	25000 р	Назначить просмотр
509	25000 р	Назначить просмотр
670	25000 р	Назначить просмотр
790	25000 р	Назначить просмотр
1000	25000 р	Назначить просмотр
2300	22000 р	Назначить просмотр
3000	22000 р	Назначить просмотр
4000	22000 р	Назначить просмотр
6000	22000 р	Назначить просмотр

Отдел аренды
+7 (495) 125-29-71[Оставить заявку](#)[Открыть как PDF файл](#)[Вопрос собственнику](#)

Дорого?
Предложите свою цену!

[подробнее](#)

2. <http://www.arenaofisavmoskve.ru/bc/monarh>

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Местоположение

Округ: САО
 Район: Сокол
 Метро: Динамо
 От метро: 7 минут пешком

Номер налоговой: 43

Инженерные системы

Кондиционирование: Центральное, Приточно-вытяжная вентиляция, климат-контроль
 Телекоммуникации: Комстар
 лифты «KONE»
 видео наблюдение
 контроль и управление доступом
 Современные инженерные системы
 автоматическая пожарная сигнализация
 круглосуточный банкомат
 электронная система пропуски на территорию
 круглосуточная охрана

Технические параметры

Год постройки: 2008

Класс: А
 Этажность: 0

Площадь объекта: 150000 кв.м

Общая площадь офисов: 75000 кв.м

Парковка: подземная парковка, наземная охраняемая парковка

БИЗНЕС-ЦЕНТР МОНАРХ

Бизнес-центр «Монарх» расположен по адресу Москва, Ленинградский проспект, 31 в районе Сокол, САО города Москвы. Расстояние до ближайшей станции метро Динамо займет 7 минут пешком. Здание относится к налоговой инспекции №43. Бизнес-центр «Монарх» был построен в 2008 году. Общая площадь объекта составляет 150000 кв.м. Аренда офиса в здании возможна от 145 кв.м до 2111 кв.м. Бизнес-центр «Монарх» имеет следующие особенности: кондиционирование (центральное, приточно-вытяжная вентиляция, климат-контроль), лифты «KONE», видео наблюдение, контроль и управление доступом, современные инженерные системы, автоматическая пожарная сигнализация, круглосуточный банкомат, электронная система пропуски на территорию, круглосуточная охрана. Если вы хотите снять офис, немаловажным плюсом будет являться удобная подземная парковка, наземная охраняемая парковка для арендаторов и гостей здания. Инфраструктура бизнес-центра «Монарх»: столовая, ресторан, кафе, банк, банкомат, минимаркет, аптека, конференц-зал, автомойка, цветочный магазин, бюро переводов, ремонт одежды, супермаркет, фотоателье, турагентство.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Столовая
- Ресторан
- Кафе
- Банк
- Банкомат
- Минимаркет
- Аптека
- Конференц-зал
- Автомойка
- Цветочный магазин
- Бюро переводов
- Ремонт одежды
- Супермаркет
- Фотоателье
- Турагентство

Фотографии Бизнес-центр Монарх



ПЛОЩАДИ В АРЕНДУ

ПЛОЩАДИ НА ПРОДАЖУ

МЕТРАЖ	СТАВКА	
923	25000 р	Назначить просмотр
799	25000 р	Назначить просмотр
2111	23000 р	Назначить просмотр
900	24000 р	Назначить просмотр
145	30000 р	Назначить просмотр
278	30000 р	Назначить просмотр
380	30000 р	Назначить просмотр
490	28000 р	Назначить просмотр
587	28000 р	Назначить просмотр
650	27000 р	Назначить просмотр
1100	25000 р	Назначить просмотр

Отдел аренды
+7 (495) 125-29-71

Оставить заявку



Открыть как PDF файл

Вопрос собственнику

Дорого?
 Предложите свою цену!

[подробнее](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Модели изменения процентных ставок

При проведении настоящей оценки использовалась информация о процентных ставках по кредитам, выданным российскими банками не финансовым организациям. В качестве источника информации использовался «Бюллетень банковской статистики» № 1, 2017 г., «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2016 г. и «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2015 г. В качестве периодов анализа рассматривались:

- период с февраля 2015 г. по декабрь 2016 г. (официальная информация о процентных ставках за январь 2017 г. официально не опубликована) для ставок по кредитам.

Информация о процентных ставках по кредитам представлена в табл. 1.

Таблица 1.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком						
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
фев.15	17,46	18,51	19,05	18,50	16,36	17,75	15,03
мар.15	16,89	18,38	18,77	18,73	16,45	17,21	15,31
апр.15	16,36	17,98	18,32	17,40	15,80	17,31	14,38
май.15	14,92	16,54	16,49	17,18	16,25	16,93	15,06
июн.15	14,26	16,33	16,93	16,17	15,12	15,62	14,37
июл.15	13,33	15,55	16,10	15,36	14,87	15,41	14,10
авг.15	12,54	15,42	15,93	15,36	14,58	14,88	14,08
сен.15	12,54	15,06	15,14	15,21	14,19	14,38	13,97
окт.15	12,19	14,74	15,66	14,56	14,39	14,39	14,40
ноя.15	12,32	15,00	15,40	14,86	14,17	14,58	13,57
дек.15	12,39	14,36	15,17	14,68	12,95	13,67	12,07
январь.16	12,08	14,27	14,21	14,71	13,67	14,00	13,13
фев.16	12,06	13,69	15,22	14,78	13,32	13,44	13,09
мар.16	11,96	14,06	14,27	14,55	13,78	13,69	13,98
апр.16	11,86	13,83	14,87	14,06	13,88	13,93	13,77
май.16	11,77	13,64	14,68	14,37	13,97	13,81	14,33
июн.16	11,41	13,69	14,44	13,95	13,67	13,68	13,65
июл.16	11,04	13,41	13,82	13,43	12,97	13,27	12,59
авг.16	10,89	13,56	13,95	13,31	12,98	13,01	12,94
сен.16	10,71	13,08	13,69	13,27	12,76	12,77	12,73
окт.16	10,65	12,81	13,69	13,09	11,90	11,66	12,44
ноя.16	10,55	12,85	13,61	12,63	11,82	11,73	11,91
дек.16	11,28	12,29	13,35	12,30	11,70	11,40	12,11

Источник: 1. www.cbr.ru. («Бюллетень банковской статистики» № 1, 2017 г., «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2016 г., «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2015 г.).

На основе данных представленных в табл. 1 была построена факторная модель, формализующая общие тенденции изменения процентных ставок в течение ретроспективного периода. При формировании зависимости для долгосрочных кредитов использовались данные сгруппированные по признаку “процентные ставки свыше 1 года”. Данные о виде модели и ее числовых параметрах представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о факторных моделях, описывающих динамику изменения ставок по кредитам

Наименование показателя	Значения показателей для факторных моделей, описывающих динамику изменения ставок по кредитам со сроком				
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
Тип зависимости	Степенная	Степенная	Степенная	Степенная	Степенная
Свободная	0,1847	0,199	0,2002	0,1985	0,1773

Наименование показателя	Значения показателей для факторных моделей, описывающих динамику изменения ставок по кредитам со сроком				
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
переменная					
Коэффициент при параметре	-0,173	-0,137	-0,121	-0,131	-0,108
Коэффициент детерминации	0,9526	0,9503	0,9368	0,9209	0,8104

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки, полученная факторная модель использовалась для получения интервальных оценок значений рыночных кредитных ставок в ретроспективном периоде. Расчет производился с использованием зависимости вида:

$$x_i^* = x_i \pm t_{кр} * S,$$

где:

x_i - значение ставки, рассчитанное с использованием модели для заданного ретроспективного периода;

$t_{кр}$ - значение коэффициента Стьюдента.

Значение S рассчитывается на основе зависимости вида:

$$S = \sqrt{\frac{(x_i - x_{cp})^2}{n - m - 1}},$$

где:

x_i - фактическое значение ставки;

x_{cp} - значение ставки, рассчитанное по факторной модели;

n - количество объектов в выборке,

m - количество факторов в модели.

При проведении настоящей оценки были рассчитаны показатели, позволяющие определить интервал рыночных процентных ставок. Результаты расчета представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Параметры для расчета интервала рыночных процентных ставок

Наименование показателя	Значения параметров для расчета интервала рыночных процентных ставок со сроками				
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
Кредитные ставки	± 1,14	± 1,07	± 1,07	± 1,23	± 1,51

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Внебиржевые внутренние сделки с акциями (долями)
предприятий, схожих по структуре бизнеса с оцениваемым



Отрасль	Актив	Регион местонахождения и актива	Продавец (конечный бенефициар)	Покупатель (собственный покупатель)	Местонахождение продавца	Местонахождение покупателя	Формат сделки	Размер пакета акции, доли, %	Стоимость сделки, \$ млн.	Характеристика сделки	Состояние сделки	Дата	Курс \$ и иных валют
Строительство и девелопмент	ООО «ВеликанИнвест»	г. Москва	Структура ГК «Бордико»	ЗАО «Игло»	г. Москва	г. Москва	Внутренняя	100,00%	80,0	Купля-продажа долей	Завершена	июн.12	32,8169
Строительство и девелопмент	ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости»	г. Санкт-Петербург	Группа компаний «Вест»	MO Facility Management	г. Санкт- Петербург	г. Москва	Внутренняя	100,00%	3,0	Купля-продажа акций	Завершена	фев.13	30,6202
Строительство и девелопмент	ОАО «Сити»	г. Москва	Олег Дерипаска и Олег Гренин	Группа Solvex (Oleg Malice)	г. Москва	г. Москва	Внутренняя	100,00%	230,0	Купля-продажа акций	Завершена	фев.14	36,0501
Строительство и девелопмент	ООО «Промобъект» (АМО ЗИП)	г. Москва	Департамент Москва по конкурентной политике	ЗАО «ПСР Недвижимость – М»	г. Москва	г. Москва	Внутренняя	100,00%	784,4	Купля-продажа долей	Завершена	апр.14	35,6983
Строительство и девелопмент	ООО «Компания «Сити Ренд Групп»	г. Москва	Дмитрий Якубовский	Группа ВТБ	г. Москва	г. Москва	Внутренняя	72,11%	290,1	Купля-продажа долей	Завершена	апр.15	51,7029

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
Документы, предоставленные Заказчиком,
и документы Оценщика

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

			Коды		
	Форма по ОКУД		0710001		
	Дата (число, месяц, год)		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	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 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	4 052
	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

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	10 536	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  **Киселев Илья Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	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	по ОКОПФ / ОКФС	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			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	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 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	58 720
	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)

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

ПО ДОВЕРЕННОСТИ Б/Н
ОТ 22.09.2016

Попов А.А.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
		0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация	Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика		7704167721		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	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	(3 396 153)	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	94	(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	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Попов Антон Андреевич
(расшифровка подписи)

ЗАК. ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ДИРЕКТОРА

ПО ДОВЕРЕННОСТИ Б/Н
ОТ 22.09.2016
ПОПОВ А.А.

Бухгалтерский баланс

на 01 февраля 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	01	2017
		46491859		
		7704167721		
		68.20		
		12267	16	
		384		

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация **Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом** по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
 Местонахождение (адрес) **125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 01 февраля 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	44 583	44 614	44 999
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	44 583	44 614	44 999
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	704 868	707 432	738 189
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	704 868	707 432	738 189
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	221	245	151
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	749 672	752 291	783 340
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	11	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	9	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	22 589	21 882	20 213
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 329	1 483	594
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 777	22	15
	Расчеты по налогам и сборам	12303	17 283	18 538	18 976
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	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	200	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	107 930	99 083	166 826
	в том числе:				
	Касса организации	12501	11	11	2
	Расчетные счета	12502	5 184	1 343	15 914
	Валютные счета	12503	736	729	911
	Прочие специальные счета	12504	102 000	97 000	150 000
	Прочие оборотные активы	1260	203	422	137
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	203	422	137
	Итого по разделу II	1200	130 743	145 738	211 527
	БАЛАНС	1600	880 415	898 029	994 867

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 01 февраля 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 026	1 026	4 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	(3 400 000)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 389	1 389	6 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-2673801292	(2 678 785)	712 896
	Итого по разделу III	1300	-2671386292	(2 676 370)	(2 677 004)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	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	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 400 000	3 400 000	3 400 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	36 096	-	101 837
	Кредиторская задолженность	1520	114 726	173 266	169 398
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	803	438	1 090
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	68 005	124 045	127 578
	Расчеты по налогам и сборам	15203	45 141	48 065	40 730
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	352	718	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	295	-	-
	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	130	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	979	1 101	637
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	151 801	174 368	271 872
	БАЛАНС	1700	880 415	897 997	994 867

Главный бухгалтер



Дубиничина Людмила

Акательевна

(расшифровка подписи)

2 февраля 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	1	2	2017
Организация	Акционерное общество "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"	ИНН	46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	7704167721		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКФС	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь 2017 г.	За Январь 2016 г.
	Выручка	2110	50 007	56 868
	Себестоимость продаж	2120	(6 839)	(9 074)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	43 168	47 794
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 693)	(1 246)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41 475	46 548
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	791	741
	Проценты к уплате	2330	(36 096)	(44 637)
	Прочие доходы	2340	73	575
	Прочие расходы	2350	(11)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 232	3 217
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 222)	(644)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(24)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 986	2 573

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь 2017 г.	За Январь 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	4 986	2 573
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Главный бухгалтер



2 февраля 2017 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 01.02.2017

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 01.02.2017 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ООО "РЕГИОН Портфельные инвестиции"	1026	100

Главный бухгалтер



подпись

Ю.И.Иванова И.И.

Информация о выплате дивидендов на 31.12.2016 г.

Период	Сумма, руб.
2011 г.	47 855 321
2012 г.	0
2013 г.	0
2014 г.	27 059 385
2015 г.	194 140 399
2016 г.	0

Должностное лицо

подпись

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ДОВЕРЕННОСТИ Б/Н
ОТ 22.09.2016
Попов А.А.



Информация о выплате дивидендов на 01.02.2017 г.

Период	Сумма, руб.
01.02.2017	0

Главный бухгалтер



Ю. Ю. Ю. Ю.
Ю. Ю. Ю. Ю. /

№ п/п		Наименование показателей	Значение показателей						
			31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	
1.		Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	309 228	303 168	384 412	434 235	615 785	679 090	
1.1.		от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	309 228	303 168	384 412	434 235	615 785	679 090	
1.2.		прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.							
		- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.							
		- не систематического характера, тыс. руб.							
2.		Собственность, тыс. руб., в т.ч.	95 204	95 392	99 148	109 560	123 034	141 463	
		- работы и услуги по обслуживанию здания, тыс. руб.	29 080	30 010	30 614	39 057	48 933	51 964	
		- Налог на имущество, налог на землю., тыс. руб.	21 522	21 085	22 549	23 605	27 965	40 122	
		- теплоэнергия, тыс. руб.	2 774	2 942	3 147	3 092	3 077	3 997	
		- электроэнергия, тыс. руб.	10 269	9 751	10 904	11 663	10 802	12 667	
		- водоснабжение, тыс. руб.	449	468	501	585	611	1 083	
		- ЕСН, тыс. руб.							
		- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	30 838	30 807	30 807	30 807	30 774	30 758	
		зданий и сооружений	30 838	30 807	30 807	30 807	30 774	30 758	
		оборудования							
		прочих основных средств							
		- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	272	329	626	751	872	872	
3.		Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	
4.		Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	34 764	39 990	30 604	127 719	21 510	24 510	
		амортизация ОС	862	1 225	1 821	1 403	377	377	
		страховые взносы	955	1 971	1 699	1 505	1 877	2 984	
		заработная плата	16 599	17 915	16 613	16 218	9 734	14 910	
		консультационно-информационные услуги	2 394	1 743	1 815	1 851	3 136	714	

нотариальные и юридические услуги	5 149	6 772	337	126	57	726
страхование имущества	4 866	3 063	1 651	2 309	2 805	2 240
прочие расходы	3 939	7 301	6 668	6 155	3 524	2 559
резерв по ЗП				98 152		
5. Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	нет	нет	нет	нет	нет	нет
6. Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	нет	нет	нет	нет	нет
7. Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	нет	нет	нет	нет	нет
8. Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.	120 444	122 015	27 840	49 795	113 273	15 757
проценты к получению					863	14 068
резерв на выплату вознаграждения	120 001	121 442			94 320	
услуги по обеспечению обязательств			26 644	43 808	15 099	
прочие	443	573	1 196	5 987	2 991	1 689
9. Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	201 006	137 596	30 693	28 047	296 190	3 925 027
проценты к уплате	55 236	29 448	7 013	6 186	280 239	527 000
курсовые разницы	141 493	102 074	14 828	9 959	9 569	180
комиссия банка	1 348	3 225	289	84	5 162	
аннулирование собственных акций						3 396 929
прочие	2 929	2 849	8 563	11 818	1 220	918
10. Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	нет	нет	нет	нет	нет
11. Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	нет	нет	нет	нет	нет	нет



Зам. генерального директора
по доверенности Б/Н
от 22.09.2016
Попов А.А.

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя
		01.02.2017
1.	Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	50 007
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	50 007
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.	6 839
	- работы и услуги по обслуживанию здания, тыс. руб.	2 313
	- Налог на имущество, налог на землю, тыс. руб.	
	- теплоэнергия, тыс. руб.	746
	- электроэнергия, тыс. руб.	1 161
	- водоснабжение, тыс. руб.	56
	- ЕСН, тыс. руб.	
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	2 563
	зданий и сооружений	2 563
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	1 693
	амортизация ОС	31
	страховые взносы	317
	заработная плата	1 057
	консультационно-информационные услуги	9
	страхование имущества	210
	прочие расходы	69
5.	Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в	нет
6.	Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	нет
7.	Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет
8.	Внеоперационные доходы, тыс. руб., в т.ч.	864
	проценты к получению	857
	прочие	7
9.	Внеоперационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	36 107
	проценты к уплате	36 096
	комиссия банка	2
	прочие	9
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	нет
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	нет

Главный бухгалтер



Юрий Юрьевич К. В.

Краткосрочные 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
	Итого:	0,00	0,00			0,00		

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.	3 400 000 000,00	36 095 890,00	03.06.2015	03.06.2022	12,50	в конце действия договора	1 раз в квартал
	Итого:	3 400 000 000,00	36 095 890,00					

До 01.01.2017 г-процентная ставка 15,50



подпись

Главный бухгалтер

Субингул. А. А.

Расшифровка основных средств (по состоянию на 01.02.2017) - 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	4 446 343,99	8 832 464,12	36 лет	здания
2	00000143	Кресло	23.12.2013	44 935,75	27 256,05	17 679,70	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	4 473 600,04	44 582 970,72		

Главный бухгалтер



Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 01.02.2017 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету
1		0,00	
Итого:		0,00	

Главный бухгалтер



Расшифровка доходных вложений в материальные ценности (по состоянию на 01.02.2017) - строка баланса 1160

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	00000001	Здание (№ 77 АВ 031096 от 30.12.04)	30.12.2004	1 073 733 338,66	368 864 994,45	704 868 344,21	36 лет	здания
Итого				1 073 733 338,66	368 864 994,45	704 868 344,21		



Главный бухгалтер

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 01.02.2017 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.								
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					



Ирина Владимировна
подпись

Главный бухгалтер

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 01.02.2017 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	Дата погашения 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	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов	
1.	нет								
2.									
Итого								0,00	0,00

Главный бухгалтер



Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 01.02.2017 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 (безнадёжная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	Налог на прибыль	17 280 606,0	31.01.2017	31.12.2017	переплата	текущая	высокая	31.12.2017
2	Мерседес Бенц РУС АО	2 777 192,0	31.01.2017	31.03.2017	зadolженность	текущая	высокая	31.03.2017
3	ПАО МОЭК	744 000,0	31.01.2017	28.02.2017	аванс	текущая	высокая	28.02.2017
4	Департамент городского имущества г. Москвы	218 124,8	31.12.2016	31.03.2017	аванс	текущая	высокая	31.03.2017
5	Прочие	1 569 520,0	31.01.2017	28.02.2017	аванс	текущая	высокая	28.02.2017
	Итого	22 589 443,00						

Главный бухгалтер



Судыгина И.И.

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2016 г. - строка баланса 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	294 911,0	31.12.2016	31.01.2017	начислен налог	текущая	высокая	31.01.2017
2	Налог на имущество	17 017 236,0	31.12.2016	30.03.2017	начислен налог	текущая	высокая	30.03.2017
3	НДС	19 430 393,0	31.12.2016	25.03.2017	начислен налог	текущая	высокая	25.03.2017
4	Страховые взносы	351 499,0	31.12.2016	15.01.2017	начислен налог	текущая	высокая	15.01.2017
5	АО "Мерседес Бенц РУС"	72 542 996,0	09.10.2012	31.12.2019	депозит	текущая	высокая	31.12.2019
6	АО "Мерседес Бенц РУС"	370 590,0	22.12.2016	31.01.2017	аванс	текущая	высокая	31.01.2017
7	АО "Райффайзенбанк"	2 371 572,0	26.01.2016	31.12.2019	депозит	текущая	высокая	31.12.2019
8	АО "Райффайзенбанк"	1 183 930,0	30.12.2016	31.03.2019	аванс	текущая	высокая	31.03.2017
9	Мосэнергосбыт ПАО	403 049,0	31.01.2017	28.02.2017	задолженность	текущая	высокая	28.02.2017
10	ООО МБ Плаза-сервис	511 154,0	31.01.2017	28.02.2017	задолженность	текущая	высокая	28.02.2017
11	Прочие	248 697,0	31.12.2016	31.01.2017	задолженность	текущая	высокая	31.01.2017
Итого		114 726 927,00						



Главный бухгалтер

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.02.2017 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	нет		
2.			
3.			
Итого		0,00	

Главный бухгалтер



Сидорова В. В.

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 01.02.2017 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Наименование актива	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	Расходы будущих периодов	203	31.12.2017
2.			
3.			
Итого		203,00	

Главный бухгалтер

*Ю.И.Иванов*


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 14 МАЙ 2015

Документы-основания: • Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 10.12.2004;
Распоряжение Префекта САО г.Москвы от 15.12.2004 № 10149

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс", ИНН: 7704167721, ОГРН: 1027739127899

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0005008:3841

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 9 - этажный, общая площадь 16481,6 кв. м, инв.№ 2157/33, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Ленинградский, д.39А

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/30-1220/2004-623


Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
77-01/30-1220/2004-623

Веденеев Д. Е.


РФ

77-АС 246127




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 14 МАЙ 2015

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 22.03.2007 № 362
• Договор купли-продажи от 30.05.2007 № 8-4/2590 , дата регистрации 21.06.2005, № 77-77-14/006/2005-194

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс", ИНН: 7704167721, ОГРН: 1027739127899

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0005008:12
Объект права: Земельный участок
Категория земель - земли населенных пунктов
Площадь: 4142 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСП. влад.39

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-14/008/2007-468


МОСКВА

Государственный регистратор 
(подпись, м.п.)
77-77-14/008/2007-468

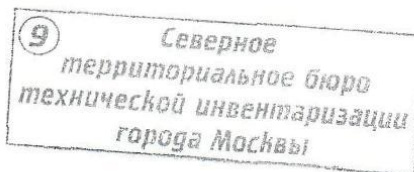
Веденеев Д. Е.

77-АС 246126


РФ



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**



Кварт. № 2157
Инв. №33

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 39А

по Ленинградскому проспекту

Северного административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на «25» июня 2008 г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	наименование проезда	площадь земельного участка		застроенная, м ²	в том числе			незастроенная, м ²	В том			
		по документам	фактическая		под арками				трогуары, дорожки, отмостки			
					всего, м ²	из них заасфальт.	открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.		всего, м ²	в том числе		
		плита, 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	
			трогуары	в том числе				прозрачная часть	в том числе				
				асфальт. покрыт.	прочие. покрыт. б/г	зеленые насажд.	асфальт. покрыт.		прочие. покрыт. плита	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.		
								восстан.	действ.	восстан.	действ.	
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				плод. дер., м ² , шт.	огор. м ² , пар- ники, м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газон с декорат. дер. и кустами, м ²	чистый газон, м ²	цветни- ки, м ²			
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
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	Объём	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и её стоимость по таблице	Удельный вес оценит. 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) *Орлов*

«26» июня 2008 г.

Проверил бригадир *Инженер*
(подпись) *С.А.*
«30» июня 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 потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	количество	% износа	Потребность в капремонте						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	замощения	Проезды асфальтир.	кв.м											
		Тротуары асфальтир.	кв.м											
		Прочие покрытия	кв.м											
		Без покрытия	кв.м											
6	ограждения	Кирпичные	п/м											
		Бетонные	п/м											
		Деревянные	п/м											
		Металлические	п/м											
		Прочие	п/м											

Данные по договорам аренды помещений на 01.02.2017 г.

Номер договора	Номер помещения	Этаж расположения помещения	Общая площадь помещения, кв.м.	Арендная площадь, кв. м.	Удельная арендная ставка с учетом НДС, кв.м./мес.	Арендная ставка за помещение с НДС 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, 5, 6, 7, 8, 9	14 490,9	14 490,9	49,9 Евро	723 820,17 Евро	31.12.2019	Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора либо его одностороннее расторжение не допускаются, 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
№ 01/05 от 01 января 2005 г.		1	173,4	173,4	63,9 Евро	11 083,8 Евро	31.12.2019	Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора либо его одностороннее расторжение не допускаются, 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
№ 06/15 от 16 ноября 2015 г.		технический этаж	9	9	1 639,00 руб.	14 750,00 руб.	30.09.2017	Возможно в одностороннем порядке с уведомлением за 1 (один) месяц	Оплата электроэнергии по данным счетчика



Попов А.А.

Заместитель генерального директора

**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
амортизация	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	11 610 155	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

Юлия Юрьевна А.





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru

npkadastr-otsenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - **Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка»**.

Сокращенное наименование на русском языке – **Ассоциация «Кадастр-оценка»**.

Юридический адрес: **109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5**

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Луныкина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ПОПОВ
ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

паспорт: серия 1102 № 831577 выдан Отделом внутренних дел г. Мирный
Архангельской области 22.01.2003 г.

включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00388

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

ПОЛИС № 0991R/776/91135/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91135/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Попов Игорь Александрович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141090, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Маяковского ул, дом № 7/9, квартира 1А

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального 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.

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

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

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

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

Страхователь:  /Попов Игорь Александрович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

ПОЛИС № 0991R/776/90053/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90053/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Акционерное общество "РАМБЛЕР" (АО «РАМБЛЕР»)

Юридический адрес: 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 017

ИНН 7723204471

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

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

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

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

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

Страхователь: /Чужмаков Игорь Александрович/

Исп.: Пискарев Т.С. (495) 788-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

265 (Двести шестьдесят пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.