

О Т Ч Е Т №04-01/15

Об определении рыночной стоимости

1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Заказчик: Конкурсный управляющий Файн Б.М. Лисицина Е.В.

Исполнитель: ООО «Фирма «ЭКСИН»

Екатеринбург

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	5
1.2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	6
1.3. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i>	7
1.4. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	8
1.5. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ</i>	8
1.6. <i>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</i>	9
1.7. <i>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</i>	14
1.8. <i>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ</i>	15
1.8.1. <i>Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	15
1.8.2. <i>Нормативно-правовые и справочные документы</i>	16
1.8.3. <i>Монографии и методические материалы</i>	16
1.8.4. <i>Открытые источники информации</i>	17
1.9. <i>ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</i>	17
1.10. <i>ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ</i>	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
2.1. <i>ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	20
2.2. <i>ОПИСАНИЕ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ, ДОЛЯ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ КОТОРОГО ОЦЕНИВАЕТСЯ</i>	20
3. МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1. <i>АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ</i>	24
3.2. <i>ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИЗ</i>	38
3.2.1. <i>Анализ рынка земли в городе Екатеринбурге в 2014 году</i>	38
3.2.2. <i>Рынок складской недвижимости Екатеринбурга</i>	46
3.2.3. <i>Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга</i>	66
<i>ЦЕНОВАЯ КОНЪЮНКТУРА</i>	94
<i>PRIME YIELDS И ДОХОДНОСТЬ ОТ АРЕНДЫ</i>	95
<i>ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ</i>	101
4. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ КОМПАНИИ	103
4.1. <i>ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</i>	103
4.2. <i>СТРУКТУРА БАЛАНСА</i>	105
4.3. <i>АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «КОЛЕР»</i>	110
4.4. <i>ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ</i>	112
4.5. <i>АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ</i>	113
4.6. <i>АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ</i>	115
4.7. <i>АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ</i>	116
4.8. <i>АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НА БАЗЕ РАСЧЕТА ЧИСТЫХ АКТИВОВ</i>	117
4.9. <i>АНАЛИЗ ВЕРОЯТНОСТИ БАНКРОТСТВА</i>	119
4.10. <i>РЕЗЮМЕ</i>	120
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ (ОПЕРАЦИОННОГО БИЗНЕСА)	122
5.1. <i>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</i>	122
5.2. <i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	122
5.2.1. <i>Общие положения</i>	122
5.2.2. <i>Обоснование отказа от применения доходного подхода</i>	124
5.3. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	124
5.3.1. <i>Общие положения</i>	124
5.3.2. <i>Обоснование отказа от применения сравнительного подхода</i>	128
5.4. <i>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i>	128

5.4.1. Общие положения.....	128
5.4.2. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.....	129
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ.....	132
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1/3 ДОЛИ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «КОЛЕР»	133
6.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	133
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	133
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	133
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	135
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	136
П Р И Л О Ж Е Н И Я	137

Конкурсному управляющему
Файн Борис Минеевич
Лисициной Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна!

В соответствии с договором № 04-01/15 от 22.01.2015 г. ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества – 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б) в результате согласования результатов полученных различными подходами составляет:

30 260 000 (Тридцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей.

Стоимость оцениваемого имущества различными подходами приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 02 февраля 2015 года.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.

Характеристика оцениваемого объекта приведена в Отчете об оценке. Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, ФСО № 7, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Не включенные в отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,
директор
ООО «Фирма «ЭКСИН»

_____ Г.В. Дороница

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<i>Дата составления и порядковый номер отчета</i>	09 июля 2015 г. № 04-01/15.
<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор № 04-01/15 от 22 января 2015г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

<i>Описание объекта оценки</i>	1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б). Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2 настоящего отчета.
--------------------------------	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

<i>Наименование</i>	<i>Затратный подход, рублей</i>	<i>Сравнительный подход, рублей</i>	<i>Доходный подход, рублей</i>
1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б)	30 260 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

	Рыночная стоимость, рублей
1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б)	30 260 000

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки	1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б). Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2 настоящего отчета.
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Правоустанавливающие документы	Разъяснения приведены в разделе 2 настоящего отчета.
Общая номинальная стоимость объекта оценки, рублей	2 800 (Две тысячи восемьсот) рублей
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения	Использование результатов для целей процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной	-
Дата осмотра	-
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02.02.2015 г.
Срок проведения оценки	22.01.2015 – 09.07.2015.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в п. 1.4. настоящего Отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике.

Заказчик:	Конкурсный управляющий Файна Б. М. Лисицина Елена Викторовна (ИНН 662306616927, член НП "СРО АУ СЗ" - Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада", рег. № 2915)
Реквизиты Заказчика	
адрес:	622042, Свердловская область, город Нижний Тагил, а/я 61
ИНН:	665800608105

Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку.

Оценщик:	<p>Камкин Владимир Дмитриевич – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭКСИН»</p> <p>Паспорт серия 65 02 № 216364 выдан Отделом милиции Ленинского РУВД г. Екатеринбурга 02.11.2001г., стаж работы в оценочной деятельности с 01.11.2002 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс», включен в реестр оценщиков 18.04.2008 г. за регистрационным номером 2282. Место нахождения Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс»: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 3А.</p> <p>Диплом о высшем образовании Уральского ордена Трудового Красного Знамени государственного университета им. А.М. Горького, ЦВ №161327, 1993г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322991 в Институте профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 10.07.2002г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 54 АЕ 001251 в НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность», 2014г..</p> <p>Гражданская ответственность оценщика Камкина Владимира Дмитриевича (Свидетельство НП «СМАОс» № 2282 от 18.04.2008 г.) застрахована ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 руб. (полис страхования ответственности оценщиков № 433-164-057303/14 от 06.08.2014 г. действует с 11.08.2014 г. по 10.08.2015 г.)</p>
-----------------	---

Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
ИНН/КПП	6660087626 / 667101001
ОГРН	1026604943265
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002г.
Юридический адрес:	620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 10, оф. 411-412
Фактическое местонахождение организации:	620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 10, оф. 411-412 (343) 356-03-00, 356-03-01.
Страхование ответственности	<p>Дополнительной ответственностью по отношению к ответственности Оценщика, установленной гражданским законодательством и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №V51266-0000050 от 31.12.2014 г., действует с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.</p>

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.

5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

9. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), а так же стандарты СМАОс.

Ниже в Таблице 1 приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 года № 611 Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г	Стандарт обязателен к применению

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка бизнеса, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 16 ноября 2010 г., Протокол № 187);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка недвижимости. Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 года. Протокол № 78 от 15 августа 2008г. (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 196 от 18 февраля 2011г.);
- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «18» июля 2008 года, Протокол № 74 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 19 октября 2010 г., протокол № 184).

1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС).

Активы - то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация - процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Баланс - общий свод бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой половине статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой половине - статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дебиторская задолженность - права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Долгосрочные финансовые вложения - инвестиции в ценные бумаги других предприятий, процентные облигации государственных и местных займов, уставные фонды других предприятий, созданных на территории страны, капитал предприятий за рубежом и т.п.

Документарная форма эмиссионных ценных бумаг - форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании предъявления оформленного надлежащим образом сертификата ценной бумаги или, в случае депонирования такового, на основании записи по счету депо.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Инвестированный капитал - сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.

Износ основных фондов (средств) - частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ - уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

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

Кредиторская задолженность - заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

Контроль над предприятием - возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса.

Машины и оборудование - вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Мажоритарная доля - участие в собственности, обеспечивающее более 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Мажоритарный контроль - степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей.

Миноритарная доля - участие в собственности, обеспечивающее менее 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Миноритарная скидка - скидка на отсутствие контроля, применяемая к миноритарному пакету.

Обращение ценных бумаг - заключение гражданско-правовых сделок, влекущих переход прав собственности на ценные бумаги.

Основные средства - это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

- право передавать имущество в залог.

Премия за контроль - денежное выражение преимущества, обусловленное владением контрольным пакетом акций.

Производственные запасы - предметы труда, предназначенные для обработки, переработки или использования в производстве, либо для хозяйственных нужд.

К рабочим машинам и оборудованию относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения, т.е. к рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование, для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. **Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость строительства определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

Срок экспозиции объекта оценки - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Размещение эмиссионных ценных бумаг - отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Скидка на недостаточность контроля - сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100-процентного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Скидка на неликвидность - абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Сырье и материалы - предметы труда, подвергшиеся ранее воздействию труда и подлежащие дальнейшей переработке.

Товары для перепродажи - часть материально-производственных запасов организации, приобретенная или полученная от других юридических и физических лиц и предназначенная для продажи или перепродажи без дополнительной обработки.

Транспортные средства - один из видов основных фондов, предназначенный для перемещения людей и грузов: железнодорожный подвижной состав (локомотивы, вагоны и др.); подвижной состав водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры, суда лоцманские и др.; суда промыслового флота относятся к классу «Машины и оборудование»); подвижной состав воздушного транспорта (самолеты, вертолеты); подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, тягачи, включая тракторы, тягачи, прицепы); подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы); трубопроводы (кроме паропроводов и теплопроводов), включая трубопроводы гидравлического, пневматического, пневмоконтейнерного непрерывного транспорта, конвейеры всех типов (кроме конвейеров, конструктивно сочлененных с оборудованием, например, в автоматических линиях); подвижной состав канатно-подвесных дорог, средства наземного и других видов производственного транспорта, являющиеся самостоятельными инвентарными объектами, прочие виды транспортных средств.

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли

(в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здания - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

Чистые активы - суммарные активы минус суммарные обязательства.

Чистый денежный поток - сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток, как правило, рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала.

Экономический срок службы - период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

Эмитент - юридическое лицо или органы исполнительной власти либо органы местного самоуправления, несущие от своего имени обязательства перед владельцами ценных бумаг по осуществлению прав, закрепленных ими.

Эмиссия ценных бумаг - установленная федеральным законом последовательность действий эмитента по размещению эмиссионных ценных бумаг.

Эмиссионная ценная бумага - любая ценная бумага, в том числе бездокументарная, которая характеризуется одновременно следующими признаками:

- закрепляет совокупность имущественных и неимущественных прав, подлежащих удостоверению, уступке и безусловному осуществлению с соблюдением установленных настоящим Федеральным законом формы и порядка;
- размещается выпусками;
- имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги.

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действ. ред.); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1,

утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, ФСО № 7, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Сводом стандартов оценки (ССО 2010) общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным общим собранием РОО 30.11.2009 г.;

7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
8. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

Оценщик _____ В. Д. Камкин

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.

1.8.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Копия: Устав ООО «Колер» (утв. Общим собранием участников, Протокол №8 от 02 ноября 2009г.);
- Копия: Изменения в Устав ООО «Колер» (утв. Общим собранием участников ООО «Колер», Протокол №12 от 28 февраля 2012г.);
- Справка из Единого государственного реестра юридических лиц «Сведения о юридическом лице Общество с ограниченной ответственностью «Колер» (ОГРН 1036605188894 ИНН/КПП 6664064482 /667001001) по состоянию на 24.11.2014
- Копия: Свидетельство о поставке на налоговый учет серии 66 №006545448 от 02 июля 2010г.;
- Копия: Справка ООО «Колер» о распределении чистой прибыли общества;
- Копия: Бухгалтерская отчетность за 2013г.;
- Копия: Бухгалтерская отчетность за 2014г.;
- Копия: Налоговая декларация ООО «Колер» за 2013 год;
- Копия: Налоговая декларация ООО «Колер» за 2012 год;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973453 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973459 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973457 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973451 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973452 от 13.03.2003 г.;

- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973458 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973454 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973460 от 13.03.2003 г.;
- Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.;
- Копия: Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 17.07.2014 г. № 66/301/14-365267;
- Технический паспорт на здание склада и магазина литер Б, по состоянию на 31.05.2007г.;

1.8.2. Нормативно-правовые и справочные документы.

- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в последующих редакциях);
- Федеральный стандарт оценки: ФСО № 1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки: ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки: ФСО № 3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки: ФСО № 4, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508,
- Федеральный стандарт оценки: ФСО № 5, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 04 июня 2011 г. № 238,
- Федеральный стандарт оценки: ФСО № 7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 сентября 2014 г. № 611,
- Стандарты НП «СМАОс».

1.8.3. Монографии и методические материалы.

- «Оценка эффективности бизнеса и инвестиций» Ю.В. Богатин, В.А. Швандар, М., Финансы 1999 г.;
- «Оценка предприятий: имущественный подход» В.В. Григорьев, И.М. Островкин, М., Дело, 2000 г.;
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.;
- Оценка бизнеса / под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.;
- Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001.;
- Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г. И., Гребенников В. Г., Нейман Е. И. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688с.;
- Пратт Ш. Оценка бизнеса: Пер. с англ. М.: Институт экономического анализа Всемирного Банка, 1996-532с.;
- ФишменДжей, ПраттШэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ Л.И. Лопатников Руководство по оценке стоимости бизнеса — М: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000;

- Междисциплинарные вопросы оценки стоимости /Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. Нар. Хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации, Шк. Финансового менеджмента, каф. Оценочной деятельности.- М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000.-136с.-(теория и практика оценочной деятельности; вып.1).

1.8.4. Открытые источники информации.

- Данные из сети Internet.

1.9. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

- а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки;
- в) информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщикам средства и методы.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» - доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки.

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

1.10. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.

В практике оценки используются три основных подхода:

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

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества имеющегося на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под стоимостью воспроизводства объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Под стоимостью замещения понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Это значит, что осведомленный покупатель не заплатит за объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на воспроизводство/замещение объекта, сходного по своим потребительским характеристикам с оцениваемым.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода может значительно отличаться от рыночной стоимости, т.к. между затратами и полезностью нет прямой связи, однако в России, где рынок пока только формируется и рыночная информация почти отсутствует, затратный подход часто оказывается единственно возможным.

Сравнительный 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.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от эксплуатации объекта с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает осуществленные инвестиции.

Согласование результатов, итоговое заключение о стоимости объекта.

В зависимости от конкретной ситуации результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и

степени ее достоверности. Для определения итоговой оценки стоимости обычно используется метод средневзвешенной величины.

В рамках настоящей оценки было использовано три подхода оценки.

Использование *затратного подхода* обосновано возможностью оценки величины затрат на создание (строительство) аналогичных объектов с учетом данных открытого рынка и их износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке данного вида имущества.

Применение *доходного подхода* обосновано возможностью расчета потоков доходов от использования объекта оценки и нормы прибыли, определяемой рынком. В отношении указанного объекта оценки в рамках доходного подхода наиболее эффективно применение метода капитализации.

Проведенный мониторинг сделок купли – продажи объектов, сопоставимых с оцениваемыми помещениями в административном здании по их прямому назначению, позволяет сделать выводы о том, что предложения по аналогичному оцениваемому имуществу имеются в достаточном количестве. Таким образом, *сравнительный подход*, предполагающий использование данных о сделках купли - продажи объектов, близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту, так же использовался с применением соответствующих поправок.

Каждый из использованных подходов оценки позволяет получить различные ценовые характеристики объектов оценки. Проводимый в дальнейшем сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объектов на основании данных тех или иных методов, которые были определены как более или менее надежные.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является 1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Структура уставного капитала на дату оценки

Согласно ст. 6,8 Устава ООО «Колер»:

- Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости долей его участников.
- Размер Уставного капитала Общества составляет 8400 (восемь тысяч четыреста) рублей.
- Действительная стоимость доли участника соответствует оценивается за счет разницы между стоимостью чистых активов общества и размером его уставного капитала.
- Уставный капитал общества сформирован и оплачен полностью.

Сведения об участниках

№	Наименование/ФИО	Размер доли (%)	Стоимость доли (рубли)
1	ЗВЕРЕВА ЕЛЕНА ВЯЧЕСЛАВОВНА, ИНН 745304936814	49,3067%	4141,76
2	МАРКОВ ИГОРЬ ЮРЬЕВИЧ, ИНН 665800011566	33,3333%	2800,00
3	ОВЧИННИКОВ ВЛАДИМИР ВАСИЛЬЕВИЧ, ИНН 667108670209	17,3600%	1458,24
	ИТОГО	100,0000%	8400,00

Источники данных:

- Копия: Устав ООО «Колер» (утв. Общим собранием участников, Протокол №8 от 02 ноября 2009г.);
- Копия: Изменения в Устав ООО «Колер» (утв. Общим собранием участников ООО «Колер», Протокол №12 от 28 февраля 2012г.);
- Справка из Единого государственного реестра юридических лиц «Сведения о юридическом лице Общество с ограниченной ответственностью «Колер» (ОГРН 1036605188894 ИНН/КПП 6664064482 /667001001) по состоянию на 24.11.2014
- Копия: Свидетельство о поставке на налоговый учет серии 66 №006545448 от 02 июля 2010г.;

Филиалов и представительств у Общества нет.

Распределение прибыли между участниками Общества

- По данным Заказчика, общество не выплачивало дивидендов (источник: Справка ООО «Колер» о распределении чистой прибыли общества)

2.2. ОПИСАНИЕ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ, ДОЛЯ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ КОТОРОГО ОЦЕНИВАЕТСЯ

Общая информация о предприятии

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
	Наименование	
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛЕР"

2	Сокращенное наименование	ООО "КОЛЕР"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1036605188894 12.02.2003
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	620072
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ СВЕРДЛОВСКАЯ
6	Город (волость и т.п.)	ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА 40-ЛЕТИЯ КОМСОМОЛА
8	Дом (владение и т.п.)	1Б
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2106674174627 02.07.2010
Сведения о регистрации		
10	Способ образования	РЕГИСТРАЦИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ДО 01.07.2002 ПРИ СОЗДАНИИ
11	ОГРН	1036605188894
12	Дата присвоения ОГРН	12.02.2003
13	Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	06526 СЕРИЯ I-ЕИ
14	Дата регистрации до 1 июля 2002 года	22.04.1999
15	Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1036605188894 12.02.2003
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
17	Наименование регистрирующего органа	ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО КИРОВСКОМУ РАЙОНУ Г.ЕКАТЕРИНБУРГА
18	Адрес регистрирующего органа	,620062,,ЕКАТЕРИНБУРГ Г.,ТИМИРЯЗЕВА УЛ,11,,
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2106670462853 12.11.2010
Сведения об учете в налоговом органе		
20	ИНН	6664064482
21	КПП	667001001
22	Дата постановки на учет	02.07.2010
23	Наименование налогового органа	ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО КИРОВСКОМУ РАЙОНУ Г.ЕКАТЕРИНБУРГА
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2106670464855 15.11.2010
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
33	Фамилия	МАРКОВ
34	Имя	ИГОРЬ
35	Отчество	ЮРЬЕВИЧ
36	ИНН	665800011566
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2096674299819 03.09.2009
38	Должность	ДИРЕКТОР

Источники данных:

- Копия: Устав ООО «Колер» (утв. Общим собранием участников, Протокол №8 от 02 ноября 2009г.);

- Копия: Изменения в Устав ООО «Колер» (утв. Общим собранием участников ООО «Колер», Протокол №12 от 28 февраля 2012г.);
- Справка из Единого государственного реестра юридических лиц «Сведения о юридическом лице Общество с ограниченной ответственностью «Колер» (ОГРН 1036605188894 ИНН/КПП 6664064482 /667001001) по состоянию на 24.11.2014
- Копия: Свидетельство о поставке на налоговый учет серии 66 №006545448 от 02 июля 2010г.;

<p>Основные виды деятельности</p>	<p>Согласно данным Устава, основными видами деятельности предприятия являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Любые виды торгово-закупочной деятельности; • Осуществление посреднической . деятельности в области предпринимательства, маркетинга, менеджмента, информации, лизинга, факторинга, сбыта и других, видов услуг российским и зарубежным юридическим лицам; • Строительно-монтажные работы; • Ремонтные и ремонтно-строительные работы; • Производство Металлоконструкций; • Производство строительных и отделочных материалов и конструкций; • Промышленное и гражданское строительство (в том числе дорог); • Рекламная деятельность всех форм и направлений; • Издательско-полиграфическая деятельность, включая тиражирование и . коммерческое распространение в различных странах печатной продукции; • Оказание транспортно-экспедиционных услуг; • Организация взаимозачетов-и реструктуризации долгов в областной' и федеральный бюджеты предприятий всех форм собственности; • Производство и реализация товаров народного потребления' и продукции производственно-технического назначения; • Производство, закупка, хранение и реализация сельскохозяйственной продукции, развитие сопутствующих промыслов; • Производство, переработка, (доработка) пищевой и промышленной продукции с её последующей реализацией; • Организация общественного питания; • Организация туризма (в т.ч. в страны ближнего и дальнего зарубежья), туристических комплексов и гостиничного; хозяйства; • Создание новых предприятий, организация аукционов, ярмарок, лотерей, выставок, промышленных - и финансовых распродаж, кино- и видеопозаказов и других коммерческих мероприятий; • Организация культурных, спортивных программ, - турниров, концертов, фестивалей и т.п.; • Организация и; . эксплуатация торговых точек, магазинов (в т.ч. фирменных), минирынков и остановочных комплексов по реализации продукции и товаров; • Аренда, приобретение торговых, складских, производственных и жилых помещений, зданий, оборудования; организация на их основе производств, магазинов, складов, гостиниц, пансионатов, туристических баз, кемпингов, выставочных
--	--

	<p>залов; предоставление их в аренду, субаренду юридическим и физическим лицам.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Организация совместных с иностранными фирмами, инвесторами производственных, торгово-закупочных, гостиничных предприятий, совместное строительство; • Осуществление внешнеэкономической деятельности - всех видов, включая приобретение в установленном порядке валютных средств; • Экспортно-импортные операции; • Дилерская и представительская деятельность; <p>На момент проведения оценки предприятие осуществляет Деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.</p>
Конкуренты	Предприятия и организации, осуществляющие деятельность по сдаче в аренду коммерческих площадей
Основные поставщики	Отсутствуют
Рынки сбыта	Физические и юридические лица г. Екатеринбурга, заинтересованные в аренде площадей коммерческого назначения.
Наилучшее и наиболее эффективное использование производственных мощностей	По назначению

Информация о предприятии

Общество с ограниченной ответственностью «Колер» на дату определения стоимости ведет операционную деятельность, по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

Предприятие имеет существенные материальные активы в виде права временного владения и пользования земельным участком из земель населенных пунктов, общей площадью 3129 кв.м., расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1б, имеющий местоположение в Восточном промузле, находится в пользовании ООО «Колер» на праве аренды совместно с другими собственниками помещений. Кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленным на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г. Кроме того, активом предприятия является право собственности на помещения в зданиях литер Б1 и А по адресу ул. 40-летия Комсомола, 1б. Подробное описание недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Колер» приведено в Приложении 1 настоящего отчета.

3. МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Колер» на дату определения стоимости осуществляет деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений - 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлознобумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объемов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре - снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный теми их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

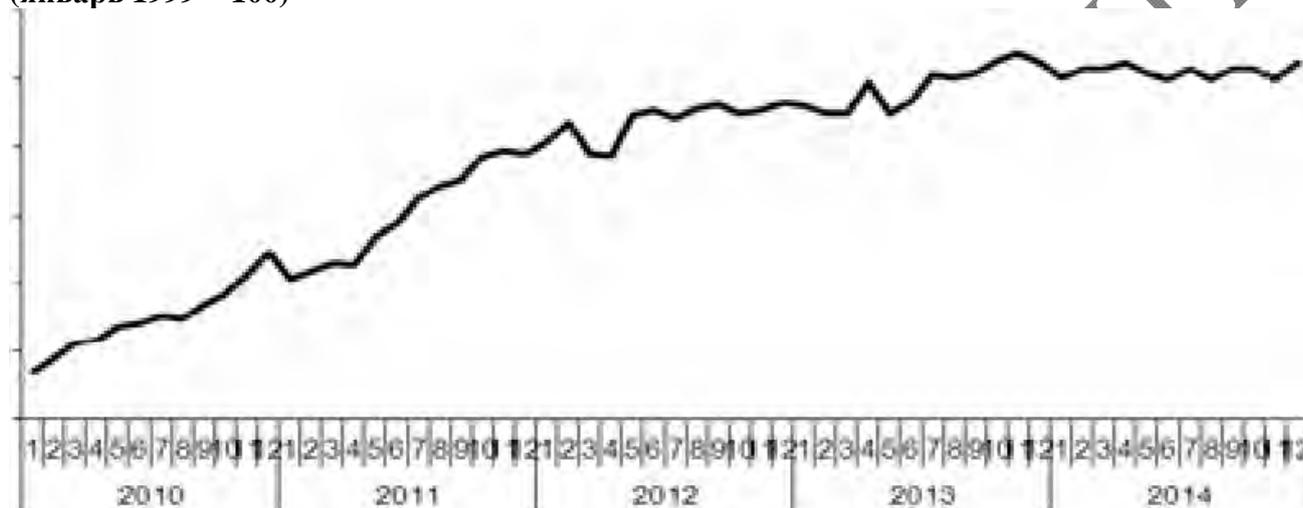
Таблица 2

**Основные показатели развития экономики
(в% к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2013 год			2014 год		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ⁴	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 ⁵⁾	97,6 ⁵⁾	0,6	97,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8		-1,3	101,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 ⁵⁾		32600 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3 ⁶⁾	5,2	5,2 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 ¹⁾		493,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 ¹⁾		308,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

- 1 Оценка Минэкономразвития России.
- 2 Ноябрь и 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". С учетом поправки на неформальную деятельность.
- 4 С учетом поправки на неформальную деятельность.
- 5 Оценка Росстата.
- 6 Предварительные данные

Валовой внутренний продукт с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)



Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Инвестиции в основной капитал

с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)

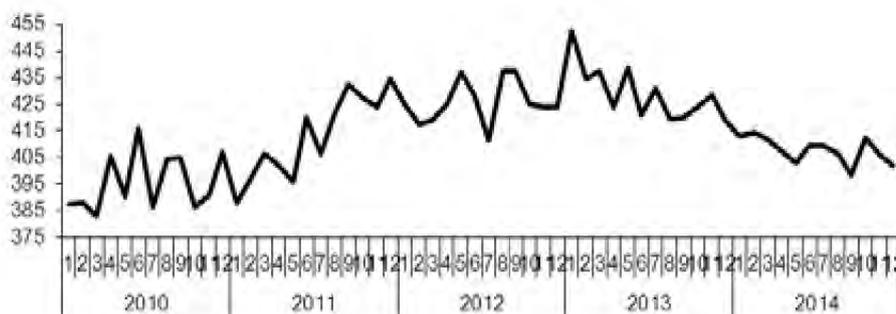


Наибольший спад отмечается в инвестиционной деятельности. Темпы прироста инвестиций в основной капитал с начала года колебались в отрицательной области: -4,8% в первом квартале, -1,4% во втором, -2,4% в третьем и -3,0% в четвертом. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства и инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. В то же время рост инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорялся (в III квартале до 3,1% после 2,1% во II квартале и 1,8% в I квартале). По итогам 2014 года инвестиции в основной капитал сократились на 2,5%, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс.

В отрицательной области остается динамика прибыли компаний по основным видам деятельности. За январь-ноябрь сокращение составило 6,1% к уровню соответствующего периода прошлого года (январь-октябрь - 14,1%).

Поддержало инвестиционную активность строительство жилья. Вводы жилья выросли по итогам 2014 года на 14,9%, тогда как в 2013 году они выросли на 7,2% соответственно. Это было обусловлено тем, что, несмотря на падение реальных доходов, спрос населения на улучшение жилищных условий продолжал оставаться высоким, и поддерживался активным расширением ипотечного кредитования.

Строительство
с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



При этом динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» в течение 2014 года оставалась отрицательной. В I квартале снижение составило 6,4%, во II квартале - 5,2%, в III квартале - 4,6% и в IV квартале 3,0% относительно соответствующего квартала прошлого года. В результате по итогам 2014 года объем строительных работ сократился на 4,5%.

Прирост промышленного производства по итогам 2014 года составил 1,7% и был обеспечен ростом добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

Прирост производства сферы деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 1,4% положительный вклад в общий рост - 0,4 п. пункта.

Промышленное производство (разделы С+D+E)



Из производств этого вида деятельности 0,3 п. п. вклада в общий рост обеспечила «добыча топливноэнергетических полезных ископаемых» (прирост за годовой период на 1,4%).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось в 2014 году на 0,1% против снижения на 2,5% в 2013 году.

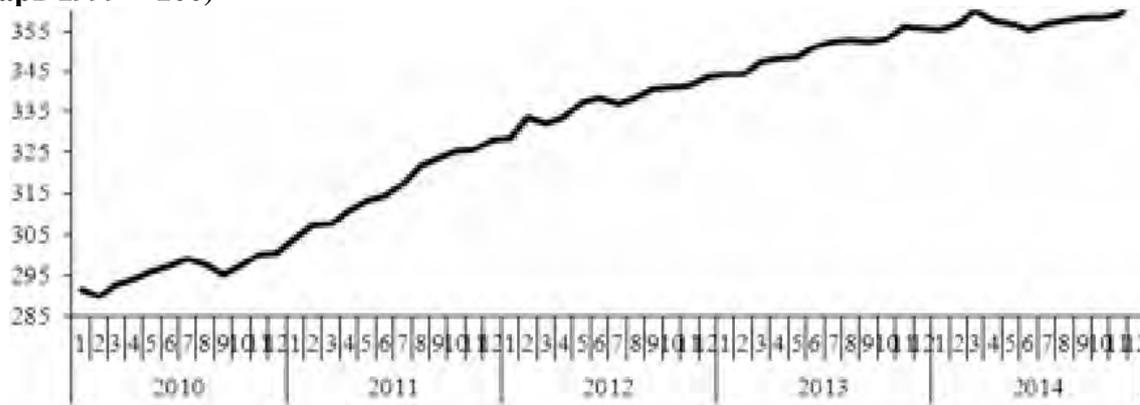
В сфере деятельности «Обрабатывающие производства» в 2014 году прирост производства ускорился до 2,1% против 0,5% в 2013 году.

В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности прирост производства составил 3,7%. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 42,5% - производство кокса и нефтепродуктов (прирост 5,7%), 31,4% - производство транспортных средств и оборудования (8,5%), 5,7% - производство резиновых и пластмассовых изделий (7,5%), 2,8% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (0,6%), 2,6% - производство прочих неметаллических минеральных продуктов (1,8%).

Снижение производства в группе отраслей с отрицательной динамикой составило 4,4%. Из производств этой группы 82,2% сокращения обеспечило производство машин и оборудования (снижение на 7,8%), 9,9% - обработка древесины и производство изделий из дерева (-5,3%), 3,9% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (-0,5%), 3,4% - текстильное и швейное производство (-2,5%).

Производство продукции сельского хозяйства заметно увеличилось в III квартале 2014 г. (на 11,2% к соответствующему периоду 2013 года) благодаря высокому урожаю ряда сельскохозяйственных культур, в первую очередь зерновых, но к концу года из-за неблагоприятных погодных условий рост производства замедлился, что привело к снижению в IV квартале на 5,7%. В результате по итогам года прирост составил 3,7%.

**Оборот розничной торговли с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)**



На потребительском рынке в 2014 году сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности.

Сохранение геополитической напряженности и ожидание возможных негативных последствий санкций и контрсанкций заставляет население отказываться от приобретения многих видов товаров и необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими. Все это создает атмосферу неуверенности в будущем и заставляет домашние хозяйства менять модель поведения от потребления к сбережению. В результате происходит сжатие потребительского спроса и замедление темпов роста оборота розничной торговли и платных услуг населению. Объем оборота розничной торговли в 2014 г. увеличился на 2,5% по сравнению с 2013 г. (прирост в 2013 г. - 3,9%), платных услуг населению - на 1,3% (2,1%).

Одним из факторов, ограничивающих потребительский спрос, является замедление динамики кредитования физических лиц, которая к концу 2014 года в годовом выражении составила 13,8% против 28,7% в 2013 году.

Существенной причиной отсутствия выраженных позитивных тенденций на потребительском рынке остаётся усиливающийся дефицит платежеспособного спроса, связанный с замедлением роста реальных располагаемых денежных доходов населения, высоким уровнем цен, ослаблением национальной валюты, негативными процессами в мировой экономике.

**Реальные курсы валюты с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)**



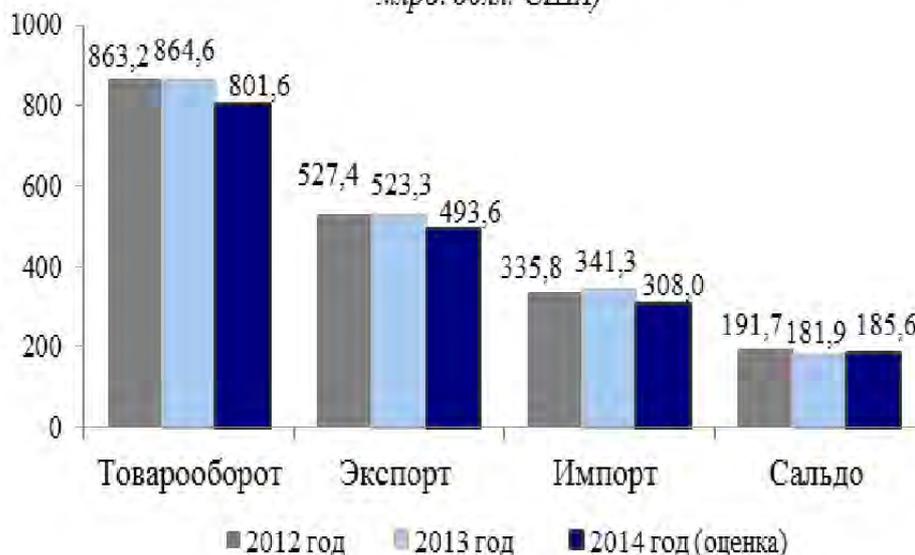
Динамика реальных располагаемых доходов населения в 2014 году была неравномерной: в I квартале снижение в годовом выражении составило 3,4%, во II и III

кварталах - рост на 0,7% и 2,1% соответственно. Отрицательная динамика реальных располагаемых доходов населения в ноябре-декабре 2014 г. (96,1% и 92,7% к соответствующим месяцам 2013 года) сильно повлияла на оценку IV квартала и года в целом.

В IV квартале реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,5%, а по итогам года - на 1% по сравнению с 2013 годом, с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)

Номинальный прирост заработной платы на протяжении всего 2014 года был ниже уровня года, что на фоне постепенного ускорения инфляции привело к нарастающему отставанию в темпах роста реальной заработной платы: от роста на 4,4% в I квартале до снижения на 2,0% в IV квартале относительно соответствующего периода 2013 года. В целом за 2014 год, по оценке Росстата, прирост реальной заработной платы составил 1,3% (в 2013 году - 4,8%).

**Внешняя торговля Российской Федерации
в январе-декабре 2012-2014 г.г.**
(по методологии платежного баланса,
млрд. долл. США)



Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в декабре 2014 г. уменьшился по сравнению с декабрем прошлого года на 28,8% и составил 29,7 млрд. долларов США, экспорт в страны СНГ уменьшился на 38,0% (4,8 млрд. долларов США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России за 2014 год, по оценке, увеличилась на 1,3 процентных пункта относительно 2013 года и составила 86,4%, доля стран СНГ снизилась до 13,6%.

В декабре 2014 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно ноября 2014 г. на 22,0% и составила 61,1 доллара США за баррель, (средняя цена по данным агентств Аргус и Платтс), по сравнению с декабрем 2013 года цена на нефть сократилась на 44,4 процентов. В 2014 году цена на нефть «Urals» уменьшилась по сравнению с прошлым годом на 9,5% до 97,6 доллара США за баррель.

Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals

(январь 2010 г. - декабрь 2014 г.)



Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий

(в долларах США за тонну)



По данным Лондонской биржи металлов в декабре 2014 г. относительно ноября 2014 г. цена на медь снизилась на 4,2%, на алюминий - на 6,8%, цена на никель увеличилась на 1,4%. По сравнению с декабрем 2013 г. цена на никель выросла на 14,4%, алюминий - на 10,0%, цена на медь уменьшилась на 10,8%. В январе-декабре 2014 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась дешевле, - на 6,4%, цена на никель выросла на 12,3%, на алюминий - на 1,1%.

Средние контрактные цены на российский природный газ на границе Германии, по данным Международного валютного фонда, в декабре 2014 г. увеличились относительно предыдущего месяца на 2,9% и составили 376,2 доллара США за тыс. куб. метров, по сравнению с декабрем 2013 г. цены на природный газ снизились на 4,9%. В целом за год цена

на природный газ составила 376,7 доллара США за тыс. куб. метров, что на 6,5% ниже уровня 2013 года.

По предварительным данным Минэнерго России, в декабре 2014 г. по сравнению с декабрем 2013 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 22,8%, газа природного - на 19,8%, каменного угля - на 4,1%. За 2014 год экспорт нефти снизился на 6,7%, газа природного - на 10,9%, на 8,0% вырос экспорт угля каменного.

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долл. США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в декабре 2014 г. составил 22,1 млрд. долларов США (77,6% к декабрю 2013 г.), из стран СНГ - 2,6 млрд. долларов США (64,0% к декабрю 2013 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в 2014 году, по оценке, увеличилась на 1,8 процентных пункта и составила 88,2%, стран СНГ - соответственно снизилась до 11,8%.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе декабре 2014 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 8,2%.

В декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился на 22,3%. При этом наблюдалось снижение закупок продовольственных товаров на 24,9%, текстильных изделий и обуви - на 24,2%, продукции машиностроения - на 23,7%, химической продукции - на 16,2%.

В декабре 2014 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с ноябрем 2014 г. увеличился на 7,4%. При этом импорт

текстильных изделий и обуви вырос на 30,5%, продовольственных товаров и сырья для их производства - на 11,8%, машиностроительной продукции - на 8,7%, а ввоз химической продукции снизился на 3,0%.

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%, в 2014 году по сравнению с 2013 годом сальдо увеличилось на 2,0% и составило 185,6 млрд. долларов США.

Ослабление *номинального эффективного курса* рубля составило в целом за 2014 год 32,7% (из расчета декабрь 2014 г. к декабрю 2013 г.), *реального эффективного курса* - оценивается в 27,2%. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за 2014 год (также из расчета декабрь 2014 г. к декабрю 2013 г.) *реальное ослабление рубля* к доллару США составило 34,5%, к евро - 26,6%, к фунту стерлингов - 31,3%, к швейцарскому франку - 28%, к японской иене - 25,6%, к канадскому доллару - 29,5%, к австралийскому доллару - 29,4%.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля

(январь 1995 г. = 100%)



Международные резервы Российской Федерации за 2014 год сократились на 124,135 млрд. долларов США, или на 24,4% (на 28,023 млрд. долларов США, или на 5,2%, за 2013

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

год) и по состоянию на 1 января 2015 года составили 385,460 млрд. долларов США. За счет операций, учтенных в платежном балансе, в прошедшем году резервы уменьшились на 107,5 млрд. долларов США, главным образом в результате проведения валютных интервенций, а также предоставления валютной ликвидности банкам-резидентам на возвратной основе. Среди других изменений наиболее существенно на величину резервных активов повлияла величина отрицательной курсовой и рыночной переоценки в сумме 25,2 млрд. долларов США, сформировавшаяся в результате динамичного укрепления позиций доллара США на международном рынке, а также снижение мировых цен на золото.

Стоимость монетарного золота на 1 января 2015 г. составила 46,09 млрд. долларов США. Увеличение стоимости золотого запаса в 2014 году на 6,1 млрд. долларов США определялось увеличением авуаров в физической форме, которое лишь частично компенсировалось падением цен на металл. С начала года доля металла в международных резервах повысилась с 7,8% до 12 процентов.

По состоянию на 1 января 2015 г. объем международных резервов был достаточен для финансирования импорта товаров и услуг в течение 11 месяцев (на 1 января 2014 г. - 13 месяцев).

Дефицит *федерального бюджета* на кассовой основе в 2014 году составил, по предварительным данным Минфина России, 327,96 млрд. руб., или около 0,5% ВВП против дефицита в размере 322,96 млрд. руб. (также около 0,5% ВВП) годом ранее. При этом доходы бюджета составили 14496,14 млрд. руб., или 20,4% ВВП (13019,95 млрд. руб., или 19,7% ВВП в 2013 году), а расходы бюджета (на кассовой основе) - 14824,11 млрд. руб., или 20,9% ВВП против 13342,9 млрд. руб. (20,2% ВВП) за двенадцать месяцев 2013 года. Непроцентные расходы сложились в объеме 14408,5 млрд. руб., или 20,3% ВВП (12982,65 млрд. руб., или 19,6% ВВП в 2013 году), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 415,61 млрд. руб., или 0,59% ВВП против 360,3 млрд. руб., или 0,54% ВВП годом ранее.

Совокупный объем государственного долга составил по состоянию на 1 января 2015 г. 10299,11 млрд. руб., или 14,5% ВВП, увеличившись за прошедший год на 2750,78 млрд. руб., или на 36,4%. В структуре государственного долга на 1 января текущего года внешний долг составил 29,7% (24,2% - на 1 января годом ранее), внутренний долг - 70,3% (75,8% соответственно).

Таблица 3

Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля

	2013	2014				год
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	
Денежная масса (агрегат М2), млрд. руб. (на конец периода)	31404,7	29800,1	30426,2	30644,8	32110,5	32110,5
<i>изменение за период, %</i>	14,6	-5,1	2,1	0,7	4,8	2,2
<i>изменение за период в реальном выражении, %</i>	7,6	-7,2	-0,3	-0,7	0,0	-8,2
Денежная база (в широком определении), млрд. руб. (на конец периода)	10503,9	9344,7	9672,4	9947,9	11332,0	11332,0
<i>изменение за период, %</i>	6,6	-11,0	3,5	2,8	13,9	7,9
Курс рубля к доллару (средний за период), руб. за доллар	31,84	34,97	35,00	36,21	47,41	38,40
Индекс реального укрепления рубля к доллару (за период) (с учетом инфляции в США)*	98,1	91,6	107,0	92,2	72,5	65,5
Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро	42,30	47,95	48,03	48,00	59,18	50,79
Индекс реального укрепления рубля к евро (за период) (с учетом инфляции в Еврозоне)*	94,5	92,0	109,3	97,2	75,2	73,4
Индекс реального эффективного курса рубля (за период)*	97,2	93,8	108,3	95,2	75,3	72,8
Международные резервные активы (изменение за период), млрд. долл.	-28,023	-23,464	-7,881	-24,010	-68,780	-124,135
Индекс потребительских цен (на конец периода, в % к концу предыдущего периода)	106,5	102,3	102,4	101,4	104,8	111,4
<i>Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.</i>	107,88	106,85	107,58	101,91	77,58	97,60

*оценка Минэкономразвития

За 2014 год увеличение *денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2)* составило 2,2% против 14,6% годом ранее (соответствующие показатели в реальном выражении составили -8,2% и 7,6% соответственно).

При этом, если объем наличных денег в обращении вне банковской системы (денежный агрегат М0) возрос за 2014 года на 2,7%, то депозиты в национальной валюте - на 2,2% (депозиты населения сократились на 3%, тогда как депозиты нефинансовых организаций возросли на 12,2%). Таким образом, прирост объема денежной массы сопровождался некоторыми изменениями в структуре денежного агрегата М2. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за 2014 год увеличился на 0,1 процентного пункта и на 1 января 2015 года составил 22,3% против 22,2% на 1 января годом ранее.

Денежный мультипликатор за 2014 год сократился с 2,99 до 2,84, уровень ликвидности возрос с 12,7% по состоянию на 1 января 2014 года до 14,8% - на 1 января 2015 года.

Объем *денежной базы в широком определении*, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, в целом за 2014 год возрос на 7,9% (на 6,6% за 2013 год) и составил по состоянию на 1 января текущего года 11332 млрд. рублей.

При этом, одним из основных источников, действовавшим в сторону уменьшения денежного предложения в течение большей части 2014 года, было поглощение остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Вместе с тем в целом за прошедший год чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился лишь на 34 млрд. руб. (за 2013 год его снижение составило 292 млрд. рублей). При этом сокращение чистого кредита расширенному правительству происходило на фоне отрицательной динамики чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования (за январь- декабрь 2014 года их уменьшение по фиксированным валютным курсам составило 3341,6 млрд. руб. против 495,1 млрд. руб. за 2013 год). В этих условиях прирост денежного предложения формировался за счет расширения рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: годовой прирост валового кредита банкам составил 3476,9 млрд. руб. (1755,9 млрд. руб. за 2013 год).

Совокупный портфель кредитов, предоставленных нефинансовым организациям и населению, увеличился по итогам прошедшего года до 40872,1 млрд. руб., или на 25,9% (с исключением курсовой переоценки валютных кредитов - на 12,9%) против прироста на 17,1% за 2013 год.

Так, *портфель кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям*, возрос до 29541,4 млрд. рублей. Таким образом, в целом за прошедший год объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 31,3% (с исключением курсовой переоценки валютных кредитов - на 13 процентов). Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме кредитов нефинансовым организациям составил к концу 2014 года 4,2%. При этом *кредиты, предоставленные физическим лицам*, в прошедшем году характеризовались нисходящим трендом: их объем возрос на 13,8% (с исключением курсовых переоценок - на 12,5%) до 11330,7 млрд. руб. (против увеличения на 28,7% годом ранее). Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме кредитов физическим лицам возрос с 4,4% на начало 2014 года до 5,9% на начало года текущего.

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года.

Повышательный тренд наблюдался на протяжении всего года. Так, с 6,1% в начале года к июлю инфляция ускорилась до 7,5% за годовой период, что в основном было связано с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 9,8% к середине года. Основными факторами роста цен на продукты стали рост мировых цен на

молочную продукцию и сахар-сырец, торговые ограничения на импорт свинины, а также первая волна ослабления курса рубля с конца 2013 года.

После введения контрсанкций в начале августа, ограничивших импорт ряда продуктов, со второй половины августа инфляция заметно ускорилась и в октябре достигла 8,3%.

В последние два месяца года инфляция быстро набирала темп из-за произошедшего резкого ослабления рубля при возросшей волатильности данного процесса. Ежемесячные темпы инфляции повысились в 2-3 раза и в декабре достигли 2,6%, превысив пиковое значение (2,3%) в период кризиса 2008 - 2009 годов. В результате вклад девальвации рубля в инфляцию 2014 года втрое превысил вклад продовольственного эмбарго в результате принятых контрсанкций.

Инфляция и вклад основных факторов (прирост цен в%, к соответствующему месяцу предыдущего года)

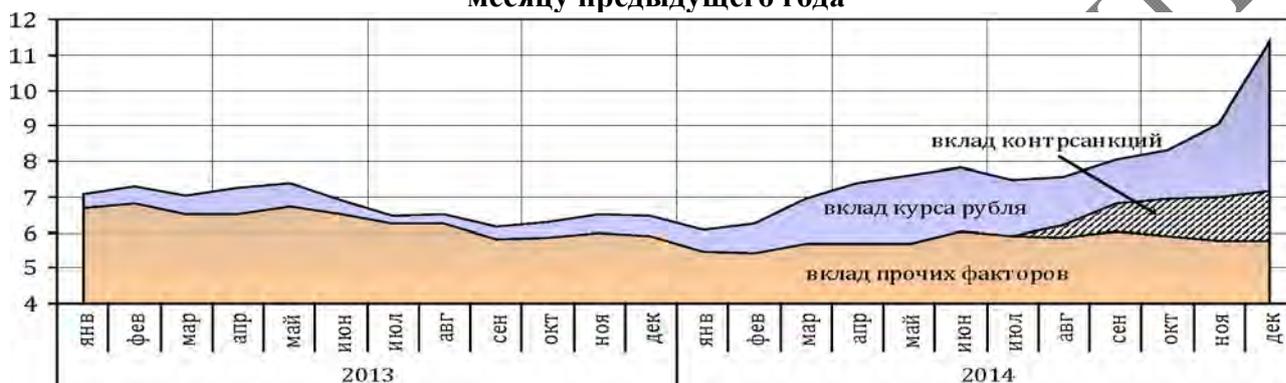


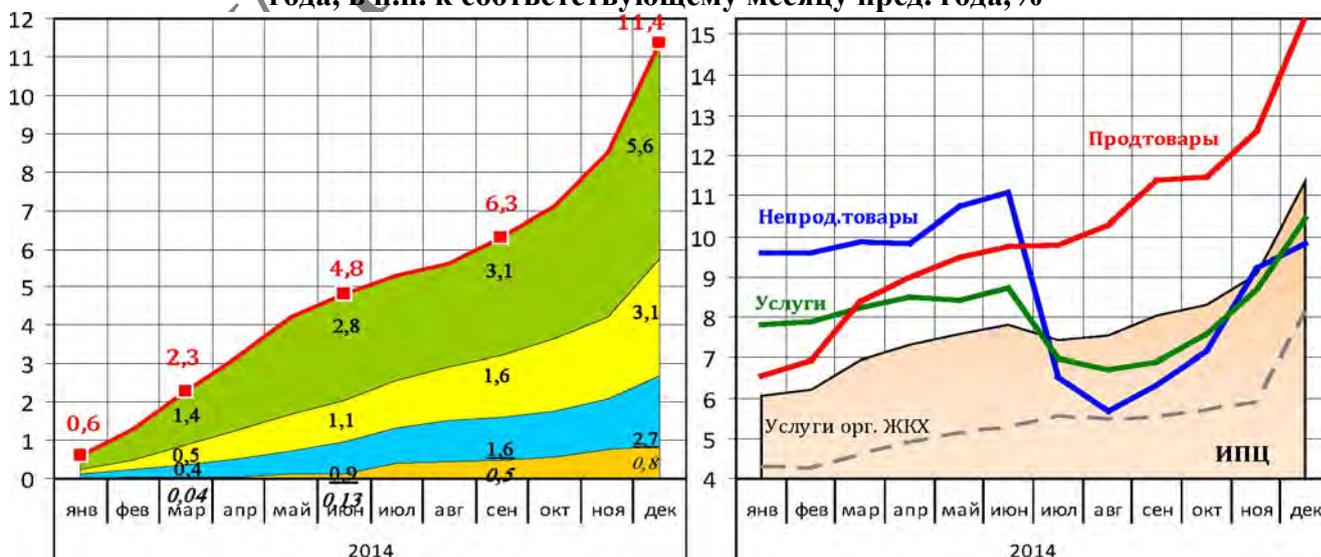
Таблица 4

Потребительская инфляция в 2014 году и вклад отдельных факторов (%)

	декабрь 2014 г		к декабрю 2013 г.		дек.2013 / дек. пред. года
	всего	Вклад в ИПЦ,		п.п.	
		курса	контр санкций		
ИПЦ	11,4	4,2-4,3	1,4-1,5	5,6-5,8	6,5
Продовольственные товары	15,4	6,1	3,8	5,5	7,3
Непродовольственные товары	8,1	3,7	х	4,4	4,5
Услуги	10,5	3	х	7,2	8

Значительнее всего в 2014 году выросли цены на *продовольственные товары* - на 15,4%, внося в инфляцию 5,6 п. пункта.

Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг за 2014 год за период с начала года, в п.п. к соответствующему месяцу пред. года, %



С августа на продовольственный рынок стало оказывать инфляционное давление введение ограничений на продовольственный импорт из ряда стран ЕС, Норвегии, США и Канады, приведшее к разбалансированности рынков, сокращению предложения и ослаблению конкуренции. В последние два-три месяца года к ним присовокупилось давление девальвации рубля в условиях сохранения высокой доли импорта.

В результате *продовольственные товары без плодоовощной продукции* за январь- декабрь подорожали на 14,7%.

На продовольственные товары, *попавшие под контрсанкции*, за 2014 год, по оценке Минэкономразвития России, цены выросли на 17,9%, в том числе с начала ввода контрсанкций - на 8,1%. После введения контрсанкций, приведших к сокращению предложения и разбалансированности рынков белковой продукции, особенно подорожали сыры, рыба, мясопродукция, в виду высокой доли импорта на рынке. Вследствие возросшего спроса и ослабления конкуренции импорта резко выросли цены на отечественное сельскохозяйственное сырье, также выросли долларовые цены на импортные поставки (мясо и рыба) из-за смены поставщиков, а в конце года на данные обстоятельства наложилось резкое падение рубля. В последние два месяца рост цен несколько затормозился относительно других товаров в основном из-за переключения спроса на более дешевые товары растительного происхождения и частичного замещения запрещенного импорта более дешевым импортом из Беларуси и стран Таможенного союза.

Продовольственные товары, *не попавшие под продовольственные контрсанкции*, подорожали за 2014 год на 11,8%. В последние три месяца цены росли опережающими темпами, особенно, на социально значимые продукты. Только за декабрь цены выросли на 2,5%. Особенно подорожали дешевые товары длительного срока хранения (крупы, сахар, масло подсолнечное, макаронные изделия), что в немалой мере обусловлено ажиотажным спросом на фоне роста инфляционных ожиданий и переключением спроса с более дорогих продуктов.

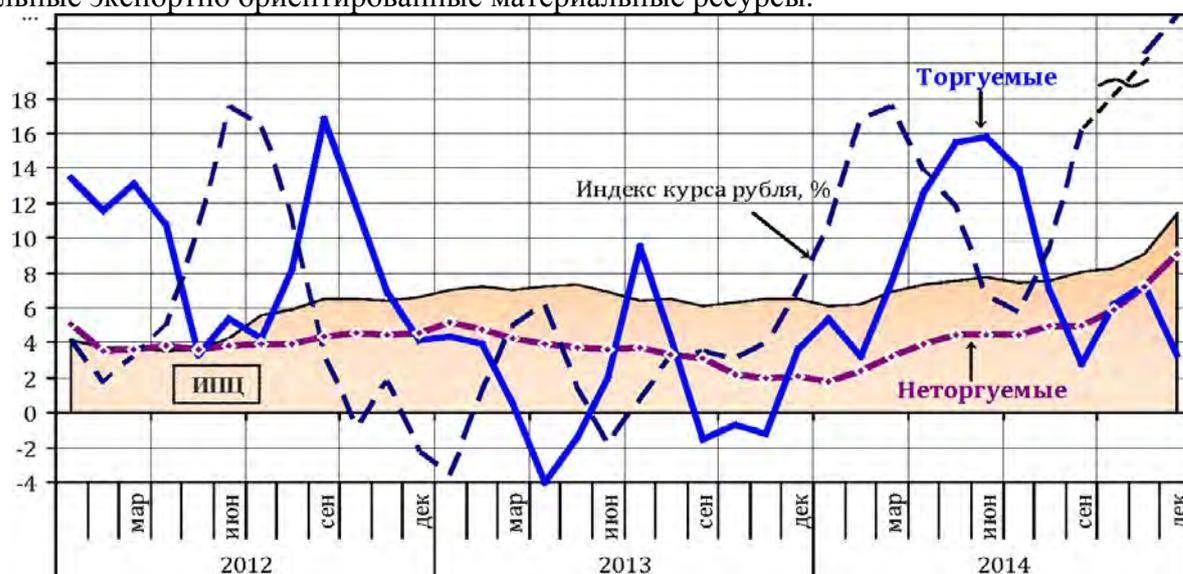
Высокий рост цен в 2014 году наблюдался на *плодоовощную продукцию* - на 22,0% за год. С октября резко подорожали овощи массового потребления (капуста, морковь, лук) из-за повышенного спроса на более дешевые продукты и из-за введенных ограничений на импорт плодоовощной продукции (за счет замещения других овощных товаров, не производимых внутри страны).

На *непродовольственные товары* рост цен в целом за год также повысился вдвое - на 8,1% (для сравнения в 2013 году - 4,5%). Умеренный рост цен сохранялся на протяжении всего года, вплоть до декабря на фоне высокой насыщенности рынков, особенно импортной продукцией. В декабре цены скакнули на 2,3% (с 2009 года ежемесячный прирост цен не превышал 0,5-0,6%) вследствие резко возросшего спроса населения на импортозависимые технические и другие товары длительного использования (телерадиотовары, автомобили, бытовая техника) из-за возросших рисков их дефицита после произошедшей девальвации рубля. На другие товары рост цен также заметно превышал прошлогодние показатели.

Услуги в 2014 году подорожали на 10,5%, что на 2,5 п. п. превысило показатель прошлого года. *Тарифы на услуги организаций ЖКХ* выросли на 9,9%, практически как и год назад - 9,6%, несмотря на установленную пониженную индексацию (4,2%) регулируемых на федеральном уровне тарифов для населения на электроэнергию, газ, теплоэнергию, водоснабжение. На *рыночные услуги* цены выросли на 11,3%. Значительнее всего подорожали услуги, зависящие от импорта: зарубежного туризма - на 41,1%, услуги страхования - 21,7%, воздушного транспорта - на 14,8%.

В *промышленности (CDE)* в 2014 году прирост цен производителей третий год подряд отстает от потребительской инфляции. За год рост на 5,9% что в 1,9 раза ниже роста потребительских цен (в 2013 году рост на 3,7% отставал в 1,8 раза). Относительно низкая динамика цен обусловлена прежде всего сокращением внутреннего спроса, перешедшим в стагнацию в 2014 году. Небольшое повышающее воздействие на динамику в прошедшем

году оказало ослабление курса рубля, повлиявшее на рост издержек на импортное сырье и отдельные экспортно ориентированные материальные ресурсы.



Динамика цен в отдельных секторах промышленности (прирост в%, к соответствующему периоду предыдущего года)

Торгуемые товары на внешних рынках: нефть сырая; коксуемые угли; железная руда; черные металлы; цветные металлы; основная химия; целлюлоза и бумажная деятельность.

Неторгуемые товары (с искл. электроэнергетики): уголь энергетический; готовые металлические изд. (28); резиновые и пластмассовые изделия (DH); машиностроение (DK+DL+DM); деревообрабатывающая (DD); строительные материалы (DI); пищевые продукты (DA); легкая пром. (DB+DC).

На **торгуемые на внешних рынках товары** за январь-июнь 2014 г. в среднем по группе цены выросли на 7,7% на фоне стабильных мировых нефтяных цен и улучшения мировой конъюнктуры на отдельных рынках черных и цветных металлов, а за июль-декабрь снизились на 4,2% вслед за падением мировых цен на нефть. За 2014 год цены в среднем выросли на 3,2% (3,7% годом ранее). При этом на отдельные товары динамика цен резко различалась, что в значительной мере определялось конъюнктурой мировых рынков. Так, в связи с сохранением спроса значительно выросли цены на цветные металлы (46,4%), на удобрения (34,4%), на отдельные виды экспортируемых черных металлов (чугун, ферросплавы, стальной прокат - на 12-40 процентов).

На **неторгуемые товары** (с исключением энергетики) усиление роста цен в 2014 году до 9,1% против 2,1% годом ранее обусловлено ростом издержек на импортные сырье и материальные ресурсы, ослаблением конкуренции и ростом спроса вследствие ограничений импорта и ослабления рубля.

В 2014 году рост цен ускорился в сильно импортозависимых производствах: в легкой промышленности (6,5%), в производстве легковых автомобилей (10,6%), в производстве электрооборудования и проч. (6,3%), на машины и оборудование составил 11,4%. В наибольшей степени указанные факторы повлияли на цены в пищевой промышленности, которые в 2014 году выросли на 15,2% после роста на 2,8% годом ранее.

В производстве инвестиционных товаров в 2014 году рост цен слабый (1,9-3,0%) в результате продолжающегося падения инвестиционного спроса.

Цены на **электроэнергию** за 2014 год, по оценке Минэкономразвития России, выросли в среднем за год к предыдущему году на 5,6-5,7%, для потребителей кроме населения - на 5,1-5,2%, что в 1,6 раза ниже, чем год назад, на что повлияла отмена в 2014 году очередной индексации оптовых цен на газ и тарифов сетевых организаций.

В *капитальном строительстве* в 2014 году сводный индекс цен составил 107,2% (104,9% годом ранее), в том числе в декабре цены выросли на 2,1%. Основное влияние оказал рост стоимости приобретаемого импортного оборудования - на 12,3% (в 2013 году - на 3,1%), на *строительно-монтажные работы* рост цен более умеренный - на 4,6% (4,3% годом ранее).

В секторе *сельского хозяйства* в 2014 году повышенный рост цен обусловлен снижением конкуренции импорта и возникновением повышенного спроса из-за запретов и ограничений импорта, на которые наложилось падение рубля. Подорожание продукции растениеводства при более высоком урожае является следствием ориентации сельхозпроизводителей (зерно, подсолнечник) на мировые цены при росте эффективности экспорта (цены сельхозпроизводителей на пшеницу в декабре поднялись до 7,9 тыс. руб. за тонну против 6,3-6,4 тыс. руб. за тонну в августе-октябре). На картофель и овощи ускоренный рост цен обусловлен возросшим спросом в связи с продовольственными контрсанкциями.

На животноводческую продукцию в 2014 году цены выросли на 17,5% (годом ранее - на 5,7%). В первом полугодии ускорение началось после введения запрета на ввоз свинины из ЕС в феврале, вторая волна - после ввода эмбарго на поставки импорта из стран ЕС и др. в августе. Рост цен сельхозпроизводителей предвещал рост потребительских цен на соответствующие продукты. Кроме того рост цен на более дорогие продукты (свиней) стимулировал рост цен на заменители (мясо птицы, яйца).

3.2. ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИЗ

ООО «Колер» осуществляет деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Таким образом предприятие следует отнести к компаниям, действующим на вторичном рынке коммерческой недвижимости. Оценщиком было проанализировано состояние вторичного рынка коммерческой недвижимости, а также рынок земельных участков коммерческого назначения.

3.2.1. Анализ рынка земли в городе Екатеринбурге в 2014 году

Ценовые показатели

При ценовом анализе рынка земельных участков под коммерческую застройку имеет смысл рассматривать каждый участок индивидуально, а не выводить средние показатели, так как каждый проект индивидуален по этажности и площади предполагаемых объектов строительства, а количество лотов невелико.

В сфере офисного строительства мы наблюдаем отсутствие привлекательных для девелоперов участков. С середины 2011 года в этом сегменте не выставлялось новых лотов. Основная масса земли с возможным использованием под офисную недвижимость сконцентрирована на вторичном рынке, за пределами центра города, на границах зон размещения промышленных предприятий, либо в составе крупных жилых проектов.

На сегодняшний день, почти все участки, выставлявшиеся с начала 2013 года под застройку объектами торговли, находятся в поселках четвертого ценового пояса. Практически все участки рассчитаны на строительство небольших магазинов, но не торговых центров. Поэтому объекты выставлялись на торги многократно на протяжении нескольких лет и запрашиваемые цены на них неоднократно снижались и составили 75-50% и даже менее, от первоначально запрашиваемой цены. Участок под полноценный торговый центр на ул. Павлодарской, проданный в 1 кв. 2014 по "заявительному" принципу, имел первоначальную (она же окончательная) цену, близкую к рыночному уровню.

Таблица 5

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ И ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ВЫСТАВЛЕННЫЕ НА ТОРГАХ ПОД ЗАСТРОЙКУ ПРЕДПРИЯТИЯМИ ТОРГОВЛИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ВО 2 КВ. 2013 - 3 КВ. 2014 ГГ. Источник - Официальный сайт для размещения информации по торгам www.torgi.gov.ru , Официальный сайт Администрации Екатеринбурга						
Район	Расположение	Площадь, соток	Первоначальная цена на посл. торгах, тыс. руб.	Выставлен	Продан, тыс. руб.	Тыс. руб. за сотку
Широкая речка	пос. Мичуринский, ул. Ручейная	25	1 400	2 кв. 2013		
Рудный	Адмирала Ушакова - Москвина	24	882	1 кв. 2011 - 4 кв. 2013	3 131	131
Садовый	ул. Березитовая - ул. Покосная	13	710	2 кв. 2013		
Шувакиш	ул. Зеленая	22	1 480	2 кв. 2013		
Уктус	ул. Павлодарская	185	146 676	1 кв. 2014	146 676	793

Среди прочих участков выставлялись и два специализированных, под медицинские центры. Оба были реализованы по первоначальной цене 2,05 млн. руб. (по ул. Соболева, 29) и 6,44 млн. руб. (ул. Волгоградская - ул. Бардина). Скорее всего, данные участки были выставлены по "заявительному" принципу.

Таблица 6

Первоначальные и окончательные цены на участки, выставленные на торгах под застройку автосервисными предприятиями в Екатеринбурге во 2 кв. 2013 - 3 кв. 2014 гг.

Район	Расположение	Назначение	Площадь соток	Выставлен	Первонач. цена, тыс. руб.	Оконч. цена, тыс. руб.	Тыс. руб. за сотку
Эльмаш	Шефская, 114	станция техобсл.	9	2 кв. 2013	470	прод.	
Уралмаш	Коммунистическая, 147	автосервис	9	3-4 кв. 2014	1 639		
Кольцово	ул. Бахчиванджи	АЗС	25	4 кв. 2014	9 410		
Совхоз	ул. Предельная	АЗС	27	4 кв. 2014	13 460		

Источник - Официальный сайт для размещения информации по торгам www.torgi.gov.ru, Официальный сайт Администрации Екатеринбурга

Продаваемые на аукционах в 2013-2014 гг. земли под многоэтажные дома условно можно разделить на две группы. Первая - это участки точечной застройки в сложившихся районах многоквартирного жилья. Цены сделок в этом сегменте превышают первоначальные в разы. При реализации по рыночным ценам квартир в 25-этажных домах, построенных на таких участках, стоимость земли может составить 20-25% от объема реализации в денежном эквиваленте, что является крайне высоким показателем. Уже более года такие участки на аукцион не выставлялись вовсе, что является частью стратегии региональных властей, отдающей приоритет комплексной застройке окраин.

Вторая группа - это крупные участки на территориях комплексной застройки, где девелоперу нужно выходить, что называется, "в поле", либо в районы со слабым уровнем развития, где преимущественно представлен частный сектор. Окончательные цены по таким лотам практически не отличаются от первоначальных и спрос на них относительно невелик. Например, территория района Широкая речка слабо развита в инфраструктурном отношении, однако переполнена проектами потенциальной комплексной застройки, что существенно усилит конкуренцию за покупателей жилья, а значит - риски застройщика. Еще один из районов перспективной застройки - Компрессорный, где во втором квартале 2014

года составной участок под жилой комплекс был продан структуре "Уралтрансгаза" повторно, после истечения сроков договора аренды. Таким образом, за предлагаемые в данных районах земли борьбы не разворачивается. Еще три взаимосвязанных участка анонсированы на торги в декабре 2014 года. Возможно, что в обозримом будущем такие проекты станут и основным источником земельных ресурсов для мелких застройщиков. До сих пор ни один из таких проектов не функционирует (не имеет практики продаж участков). Рыночная цена на землю в таких проектах будет полностью зависеть от динамики их застройки, а также от степени готовности основных инфраструктурных объектов.

На муниципальных торгах активно применяется практика заключения договоров под комплексное освоение застроенной территории. Это позволяет ввести в оборот дополнительные земли, нуждающиеся в развитии, не осуществляя их глубокую подготовку. При этом, участки могут находиться на территориях, где подготовленной земли под застройку не остается, несмотря на ее востребованность. Так же такой способ продажи земли дает право на выкуп объектов недвижимости у собственников под муниципальные нужды. Участки, выставленные таким способом, обладают сравнительно большей площадью и низкой первоначальной ценой, однако накладывают на приобретателя прав ряд дорогостоящих обременений. От объема последних, в первую очередь, и зависит цена. Данный тип застройки в ближайшей перспективе остается едва ли не единственным способом получить возможность застраивать сформированные участки городской среды. Во 2 квартале 2014 года Администрация Екатеринбурга выставила два участка по такому договору, а в 3 квартале - еще два. Цены на участки, можно сказать, символические. Борьбы здесь не разворачивается, так как позволить себе освоение таких территорий могут лишь единичные застройщики. Основная часть затрат на строительство лежит в плоскости возникающих обязательств и обременений третьих лиц. Именно у них необходимо выкупить все объекты недвижимости, на месте которых планируется строительство, в большинстве случаев, по рыночным ценам. Так на торгах в 3 квартале 2014 года ни по одному из выставленных участков не было заключено договора.

Вторичный рынок

Земля для коммерческой застройки

Сегмент земельных участков для коммерческой застройки является одним из самых информационно закрытых и неструктурированных секторов рынка недвижимости. На рынке отсутствует достаточное число предложений, условия сделок в каждом отдельном случае имеют ряд условностей и ограничений, не позволяющих однозначно трактовать общий уровень цен. При реализации земельных участков значение имеет их расположение, назначение, правовые особенности, сложность инфраструктурной подготовки, срочность сделки и форма оплаты, а так же многие другие параметры, которые невозможно учесть при расчете средних показателей. Однако каждый из этих параметров может менять цену участка от 10% до 50%.

Для более объективного понимания рыночной ситуации, определения параметров, оказывающих влияние на цену участков того или иного вида разрешенного использования, мы рекомендуем опираться на конкретные предложения-аналоги, перечень которых представлен в приложении.

Земля для многоквартирной жилой застройки.

По словам застройщиков, работающих в Екатеринбурге, участки под жилье на территориях сложившейся застройки, с отсутствием правовых рисков, без обременений, с приемлемыми условиями подвода коммуникаций, с прозрачными правовыми условиями, могут иметь стоимость не менее 1,5 млн.р./сотка (150 млн. руб. / Га). На увеличение цены влияет так же наличие рабочего проекта или разрешения на строительство, возможность возведения зданий повышенной этажности.

На конец 1 квартала 2014 года на вторичном рынке (по БД УПН) практически нет предложений в указанном ценовом диапазоне. Существуют единичные предложения по цене

менее 1 млн. руб. / сотка, а также несколько предложений порядка 3 млн. руб. / сотка. Обоснование цены в каждом случае свое. Цена менее 1 млн. руб. / сотка объясняется либо существенными ограничениями строительного объема, удаленностью от существующей застройки, либо необходимостью корректировать градостроительные регламенты, когда строительство многоквартирного жилья может быть поставлено под большие сомнения. Цена около 3 млн. руб. / сотка объясняется либо малым размером участка, либо наличием разрешения на строительство объекта с максимальными объемными характеристиками. Но даже при этом, будучи единичными примерами, такие объекты вероятнее всего переоценены продавцом.

На торгах участки без обременений, за которые разворачивается борьба, реализуются по окончательным ценам 1,2-2 млн.р./сотка. Земли, представленные на торги правительством Свердловской области в районе Широкая речка во второй половине 2013 года - 1 половине 2014 г, и вовсе были реализованы в диапазоне до 750 тыс. руб. / сотка. (в основном, 300-550 тыс. руб./сотка). Близкий уровень цен и в микрорайоне Компрессорный. Основная причина - низкая степень инфраструктурной подготовки земли, расположенной в районах нового освоения, где одновременно высока конкуренция среди новых проектов.

Цена может также снижаться по ряду субъективных причин (договоренности между девелоперами, в случаях примыкания к участку, застраиваемому одной из компаний и т.п.). Однако такие факторы уже делают природу ценообразования не вполне рыночной.

Выбор для покупателя на вторичном рынке данного типа участков, объективно говоря, отсутствует. Единственная возможность его расширения - это начало продаж земель в проектах комплексного освоения территории ленд-девелоперами, однако указывать на возможные сроки этих решений пока преждевременно. Крупнейшие застройщики (5-6 компаний), обладающие достаточными по объему земельными банками, пока не спешат выводить их на рынок. Продажи отмечаются лишь в микрорайоне "Солнечный" на юге Екатеринбурга, однако высокая конкуренция проектов на территории не создает ажиотажного спроса на площадки, несмотря на общий дефицит земельных ресурсов в городе.

Таблица 7

Таблица выставленных на вторичном рынке участков категории земель населенных пунктов от 0,5 га под коммерческую застройку (Екатеринбург, города-спутники, пригород до 25 км.)

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Стадия проработки проекта	Наличие заявленных обременений	Цена участка, тыс. руб.		
Нас. пункт	Район	Адрес								За объект	За сотку	
Административная застройка												
	ВИЗ	Металлургов		Под офисные, торговые площади	114	Согласована дорога, есть свайное поле, коммуникации не проведены	аренда		Рабочий проект		102 000	895
ЕКАТЕРИНБУРГ	ВОКЗАЛЬНЫЙ	Стрелочников	10	Под гостиницу, офисы	30	ТУ не собирались	собст-сть		Проекто в нет		22 000	733
	УКТУС	Кольцовский тракт 7км		гостиничный комплекс, возможны и другие.	100	ТУ согласованы, но надо обновить	аренда	2049	проект, техусловия		25 000	250
	ШИРОКАЯ РЕЧКА	Суходольская	197	Под офисную, торговую, пром. застройку	80	Эл-во, газ, водопровод. Магистраль в собственности.	собст-сть		Проекто в нет		57 000	713
Коттеджи / Базы отдыха / Прочее												
	БЕРЕЗОВСКИЙ	Чапаева	40	Под ИЖС	87	все коммуникации централизованные, водоснабжение, канализация, эл-во 500 кВт	собст-сть		Проекто в нет		15 000	172
		Берёзовая	1	Под	445	Вдоль ЕКАД,	собст-сть		Проекто		37 825	85

Расположение участка			Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Стадия проработки проекта	Наличие заявленных обременений	Цена участка, тыс. руб.	
Нас. пункт	Район	Адрес								За объект	За сотку
			придорожный сервис (АЗС, автосервис и т.д.)		электричество рядом с участком			в нет			
	ГОРНЫЙ ЦИТ		Коттеджная застройка	700	Рядом поселок "Рудный" (газ), подстанция 2 км.	собст-сть		Проект в нет		35 000	50
		Дорога на нефтебазу, 700 м от полевского тракта	Район комбинированной малоэтажной жилой и логистической застройки	900	примыкает к дороге, предполагается артезианская скважина, сбор ТУ на эл-во	собст-сть		Эскизный проект		45 000	50
	БОБРОВСКИЙ	170 м от ул. Зеленая, 14	Под строительство восстановительного центра	145	В наличии действующие ТУ: эл-во, газ, водоснабжение (скважина)	аренда	2015	Разреш. на стро-во		3 500	24
	ПОЛЕВОДСТВО	За коллект. садами "Надежда"	Коттеджная застройка	700	Электричество рядом, газ в перспективе, дорога к коллект. садам	собст-сть		Проект в нет		35 000	50
	КАШИНО	б/о "Витязь"	Для строительства базы отдыха, гостиницы, коттеджного поселка	2 350	Асфальт. подъезд, газ, вода, канализация, эл-во, лес, пруд	собст-сть		Проект в нет	земли особо охраняемых объектов	30 000	13
	КОЛЬЦОВО		ИЖС, возможно под промышленную застройку	2 800	Коммуникаций нет, вдоль дороги, рядом эл-во	собст-сть		Проект в нет		120 000	43
				АЗС, авторемонтные мастерские	100	Вдоль трассы Екатеринбург - Кольцово, эл-во рядом	аренда	2049	Проект в нет		15 000
	КУРГАНОВО	Полевой тракт	Под коттеджи. Поселок. Собственность на каждый участок	1 800	Электричество (своя ПС)	собст-сть		Участки выделены			55
				Под коттеджное строительство.	470	эл-во 200 Квт, есть ТУ	собст-сть		Собраны ТУ		14 100
	п. Первомайский	трасса Екатеринбург - Челябинск	Под строительство кемпинга, земля промназначения	114	Улучшения не проводились	аренда	2015	Проект в нет		6 855	60
	САДОВЫЙ		Под оздоровительный центр. Возможно изменить	226	Рядом с участком электричество, дорога асфальт	аренда	2020	Проект в нет		10 000	44
	СРЕДНЕУРАЛЬСК	п. Коптяки	Земли населенных пунктов под ИЖС. расчет на 270 домовл.	2 607	Есть ТУ на газ, эл-во. Асфальт.дорога. Лес, озеро	собст-сть		Сбор ТУ		88 923	34
	СТАРЫЕ РЕШЕТЫ	Пушкина	Под спортивно-оздоровительный комплекс. Возможно изменить под ИЖС	580	озеро 1 Га, лес, эл-во 300 м., газ в 2015 г. рядом ж/д станция, насел. пункты	аренда	2027	Проект в нет		30 000	52
	ХИММАШ	Кольцовский тракт	под строительство оздоровительного центра с гостиницей	640	Вдоль дороги, соглас. съезд, электричество рядом, техусловия на воду, канализ., газ	аренда	2033	Проект в нет		60 000	95
	ЧУСОВСКОЕ ОЗЕРО		Для размещения коттеджного поселка	5 100	Коммуникаций нет. Грунтовый подъезд, озеро, лес	аренда		Проект в нет		357 000	70

Расположение участка				Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Стадия проработки проекта	Наличие заявленных обременений	Цена участка, тыс. руб.	
Нас. пункт	Район	Адрес									За объект	За сотку
ШАРТАШ				Земли рекреационного назначения	1 500		аренда		Проект в нет		15 000	10
ШИРОКАЯ РЕЧКА		Чусовской тракт - ул. Хрустальнойгорская		Земли рекреационного назначения, под базу отдыха	2 000	Техусловия на эл-во и газ заканчиваются. точки подключения в пределах 1 км.	аренда	2016	Эскизный проект		75 000	38
Торговые объекты												
БЕРЕЗОВСКИЙ		Овощное отделение, район Александровский		Пром. назначение, под ТРЦ	448	Участок вдоль ЕКАД, сети рядом.	собст-сть		Эскизный проект		89 672	200
		Овощное отделение		Под придорожный сервис: АЗС, автосервис, кемпинг	100	вдоль трассы, эл-во рядом	собст-сть		Проект в нет		15 000	150
ЕКАТЕРИНБУРГ	ЗАВОКЗАЛЬНЫЙ	Космонавтов	1	Под торговый центр, 10-14 тыс. кв.м	235	ТУ просрочены	собст-сть		Эскизный проект		180 000	766
	ЖБИ	Высоцкого	1	Торговля, логистика, произ-во (все, кроме жилья)	240	Коммуникаций нет, ТУ не собирались	собст-сть		Проект в нет		122 000	508
		Сиб.тракт дублер		Под логистику, торговый центр	1 100	Газ, электричество на участке	аренда	2020	Эскизный проект		275 000	250
	ЗАРЕЧНЫЙ	Черепанова	23	Под торговый центр	51	Есть техусловия, ГИЗУ	аренда	2017	Рабочий проект		80 000	1 569
	СОВХОЗ	Предельная-Мостовая		Под торгово-развлекательный центр	90	Канализация на участке, ТУ нет	аренда	2016	Эскизный проект		30 000	333
	УРАЛМАШ	Космонавтов	18	Под строительство автосалона	124	Действующих ТУ нет	собст-сть		Проект в нет		35 000	282
			15	Под торговые, административные объекты.	390	На участке здание - производственный цех. Есть все коммуникации	собст-сть		Проект в нет		312 000	800
			15	Пром. назначение, под торговые, пром. объекты	100	На участке здание (будет перенесено), точки подключения	собст-сть		Проект в нет		80 000	800
	УКТУС	Щербакова	59	под строительство ТРЦ, максимальное кол-во этажей 3	26	Электричество, газ, водопровод, канализация	собст-сть		Рабочий проект		35 000	1 346
	ЭЛЬМАШ	Бабушкина		Здание торгового назначения	41	ТУ устарели, ТП на соседнем участке, сети рядом	аренда	б/ср	Эскизный проект		15 000	366
МАЛЫЙ ИСТОК		между Тюменским трактом и развязкой на Новосвдловскую ТЭЦ		Под объекты торговли: ТЦ, открытые рынки, оптовая торговля	2 854	Расположен между трассой и коллект. садами. Коммуникации рядом, примыкает к тракту	аренда		Проект в нет			100
Многоквартирное жилье												
ЕКАТЕРИНБУРГ	ХИММАШ	Грибоедова		3 многоквартирных жилых дома и ТОЦ на 35 тыс. кв.м.	200	Сущест. здание ДК. Все коммуникации	аренда	2049	Эскизный проект		570 000	2 850
		Грибоедова	13	Под многоквартирный жилой дом 25 эт, с комм. площадями (4 эт) и паркингом	111	ТУ не собирались, рядом все коммуникации	собст-сть		Эскизный проект		560 000	3 603
	УКТУС	Павлодарская		Под многоквартирную жилую	58	ТУ действующих нет	собст-сть		Проект в нет		45 000	776

Расположение участка				Назначение	Площадь, соток	Наличие инфраструктуры	Права на землю	Срок действия аренды, год	Стадия проработки проекта	Наличие заявленных обременений	Цена участка, тыс. руб.	
Нас. пункт	Район	Адрес									За объект	За сотку
				застройку								
		Щербакова, 35		Под многоквартирную жилую застройку	55	ТУ действующих нет	аренда	2020	Проект в нет		30 000	546
БОЛЬШОЙ ИСТОК	Парковая	10/а		Под малоэтажный многоквартирный дом	20	Коммуникации рядом с участком: газ, водоснабжение	аренда		Проект в нет		3 900	195
БЕРЕЗОВСКИЙ	Февральская	28		На участке недостроенный жилой дом 5 эт. площадь - 5000 кв. м. Готовность 42%	44	Есть тех. условия водоснабж. и водоотведен.	собст-сть		Рабочий проект	Продается недострой	50 100	1 139

В среднесрочной и долгосрочной перспективе рынок имеет как значительный потенциал для развития и неудовлетворенный спрос, так и существенные ограничения в виде неразвитой инфраструктуры (инженерной, транспортной, социальной).

Важнейшим обстоятельством, влияющим на будущее состояние рынка, является дефицит новых земельных участков под многоквартирную жилую и нежилую застройку в черте Екатеринбурга. В свою очередь, развитие рынка жилья сдерживается недостатком свободных территорий с развитой городской средой, социальной и инженерной инфраструктурой.

Учитывая, что "точечные" участки перестали попадать на аукцион после окончания действия соглашения между МУГИСО и Администрацией Екатеринбурга на распоряжение неразграниченными землями на территории города, а существующие планы регионального ведомства лежат в плоскости проектов комплексного освоения территории (КОТ), то можно говорить о предстоящем переходе рынка коммерческой земли под контроль нескольких крупнейших девелоперов, обладающих правами на завидные запасы территории. Большая часть этих территорий - "открытое поле" на окраинах Екатеринбурга, требующее колоссальных вложений в инфраструктурные проекты. На сегодняшний день, ни один из заявленных проектов ленд-девелоперов еще не функционирует и не имеет положительного опыта продаж участков застройщикам, хотя такие проекты и призваны властями стать основным источником земли под застройку. Основная причина в том, что такой опыт возможен лишь при реализации дорогостоящих инфраструктурных проектов, характеризующихся высокими рисками и невозможных к осуществлению без государственной поддержки.

Что касается территорий со сложившейся городской средой - то ее освоение возможно лишь по договорам развития застроенной территории, перекладывающим бремя по подготовке участков и улучшению инфраструктуры на застройщиков. Однако основной риск застройщика в данном случае - это выкуп недвижимости у собственников по рыночной цене. Учитывая ограниченные сроки договора - позволить себе такой вариант могут лишь единичные компании. Администрация Екатеринбурга продолжает выставлять земли на аукционы по такому договору и озвучивает намерение продолжать это делать.

Еще один из возможных путей - рурбанизация, или увеличение доли застройки городского типа в городах-спутниках. Сегодня крупные застройщики уже строят обширные планы по их освоению, однако пока они также остаются лишь планами.

Большим резервом для развития строительства являются обширные земли бывших промышленных предприятий. Данные земли окружены районами плотной городской застройки и по большей части являются инфраструктурно-подготовленными. Это районы Уралмаш, Завокзальный, Эльмаш и другие. Комплексная застройка этих территорий могла бы стать рациональным решением проблемы дефицита земли. Количество проектов в сфере

нежилой недвижимости на границах промышленных зон постепенно увеличивается и становится едва ли не единственным способом пополнения рынка офисов. Другое дело, что эти путем, в первую очередь, пополняется рынок офисов класса В и ниже, хотя негативной тенденцией пока что это назвать нельзя, так как предложение отвечает спросу. Этот процесс является одной из возможных предпосылок для устойчивой реабилитации земель, приближенных к центру и пригодных сегодня лишь для промышленной застройки. Однако в дальнейшем потребуются большая подготовительная работа концептуального характера, в том числе разработка и применение законодательных стимулов для вовлечения собственниками предприятий в оборот неиспользуемых и неликвидных в существующем статусе производственных земель.

Развитие нежилой застройки на участках новых районов за пределами сложившейся застройки может начаться только после появления достаточной активности, начала формирования многофункциональной среды данных районов. Однако обеспечить гармоничное развитие городской среды возможно лишь при обратной ситуации, когда коммерческая недвижимость создает каркас освоения новых участков, создает их ценность, в результате чего создаются условия для жилищного строительства. В данном случае, коммерческая недвижимость понимается в широком смысле (не ограничиваясь торгово-офисной или производственной). В данном случае понятие включает и любые виды общественных пространств, элементов социальной инфраструктуры.

Таким образом, рынок земли находится на переходном этапе и концепция его дальнейшего развития будет зависеть от путей территориального развития муниципального образования, избираемых основными стейкхолдерами. Озвучиваются различные пути дальнейшего развития рынка, включая комплексное освоение новых территорий, развитие городов-спутников, развитие застроенных территорий и даже редевелопмент промышленных зон. Каждый из путей подкрепляется озвучиванием проектов. Однако пока ни один из путей не обрел массового характера и основной объем строительства ведется на участках, права на которые были приобретены ранее. Параллельно рынок пришел к ситуации полного истощения объема предложения всех типов земли, за исключением участков под промышленную застройку и ИЖС. Наиболее осязаемыми элементами ближайшей перспективы являются: уход массовой застройки и "розничного" рынка коммерческой земли на окраины города в новые планировочные районы, сокращение количества компаний, обладающих правами на землю, укрупнение земельных портфелей, увеличение доли вторичного рынка.

Что касается последнего, то его развитие еще не обрело цивилизованную форму и имеет на своем пути множество неразрешенных вопросов. Зависеть этот процесс будет, главным образом, от стратегий реализации проектов крупных ленд-девелоперов, а значит - от объемов государственного финансирования, или создания условий для финансирования инфраструктурных проектов.

*Аналитический отдел РИЦ УПН
Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович
Екатеринбург, Бебеля, 124
Телефон (343) 367-67-60, доб. 604
E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>
© АНО «Риэлторский информационный центр», 2014*

3.2.2. Рынок складской недвижимости Екатеринбурга

Резюме

ОСНОВНЫЕ СТРУКТУРНЫЕ И ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДОВ

Таблица 8

Показатель	Единица измерения	Значение	Изменение за квартал, %
Объемные показатели			
Объем складских площадей в Екатеринбурге и городах-спутниках			
всего	тыс. кв. м	1 822,4	0,0
введено в текущем квартале	тыс. кв. м	0	-
Объем складских площадей крупных объектов на стадии строительства			
всего	тыс. кв. м	190,9	+21,2
в том числе «замороженного»	тыс. кв. м	95,2	-
Уровень вакантных площадей			
класс А+, А, В+	%	0,9	-0,9
класс В	%	4,5	-0,2
низкотемпературные склады	%	2,6	+2,0
Ценовые показатели			
Средняя арендная ставка на складские площади в Екатеринбурге и городах-спутниках			
класс А и В+ (качественные)	руб./кв. м/мес.	435	0,0
класс В	руб./кв. м/мес.	360	0,0
класс С и D отапливаемые	руб./кв. м/мес.	310	-4,3
класс С и D не отапливаемые	руб./кв. м/мес.	175	0,0
низкотемпературные	руб./кв. м/мес.	570	0,0
Средняя цена предложения на складские площади на вторичном рынке по БД УПН			
Екатеринбург	руб./кв. м/мес.	26 610	-2,1
города-спутники	руб./кв. м/мес.	24 580	-3,8

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ

- В рамках проекта «Про-Бизнес-Парк» началось строительство распределительных центров федеральных торговых сетей «Спортмастер» (40 000 кв. м складов) и «Верный» (около 22 000 кв. м). По предварительным данным оба объекта будут относиться к классу А.
- Торговая компания «Бест Прайс» (развивает сеть магазинов FixPrice) арендовала дополнительно 5 000 кв. м во второй очереди складского комплекса «Ролси».
- Закрылась станция «Екатеринбург товарный» (размещались склады низкого качества).
- Транспортная компания DPD арендовала складской комплекс «Правый берег».
- Торговая сеть «Монетка» объявила о планах построить распределительные центры в ХМАО и Екатеринбурге.
- Компания курьерских доставок Pony Express (входит в группу «Базовый элемент») намеревается открыть в 2015 г. логистические хабы в Екатеринбурге, Новосибирске, Казани, Ростове-на-Дону и Санкт-Петербурге.
- Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 6 589 кв. м для строительства производственно-складской базы по адресу Екатеринбург, ул. Верстовая (кадастровый номер участка 66:41:0102041:56, начальная цена 5508000 руб.), признан несостоявшимся в связи с участием в аукционе менее двух участников. Единственный участник аукциона - ИП Темиргалиев Ф. З.
- Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 6213 кв. м для строительства административно-бытового здания и контрольно пропускного пункта, размещения открытых площадок складирования по адресу Екатеринбург, ул. Черняховского (кадастровый номер участка 66:41:0000000:20369, начальная цена 5884000

руб.), признан несостоявшимся в связи с тем, что заявок от претендентов на участие в аукционе не поступало.

- Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 68536 кв. м для размещения логистического центра по адресу Екатеринбург, ул. Новокольцовская (кадастровый номер участка 66:41:0612903:1039, начальная цена 16910000руб.), признан несостоявшимся в связи с тем, что заявок от претендентов на участие в аукционе не поступало.

Основные показатели социально-экономического развития региона и города

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДА КАТЕРИНБУРГА

Таблица 9

ПОКАЗАТЕЛЬ	Свердловская область		Екатеринбург	
	январь-сентябрь 2014 года	к январю-сентябрю 2013 года	январь-сентябрь 2014 года	к январю-сентябрю 2013 года
1. Демография				
численность населения (на начало 2014 года, рост за год)	4320,1 тыс. чел.	100,1 %	1445,7 тыс. чел.	101,1 %
число родившихся	47,5 тыс. чел.	101,4 %	15,8 тыс. чел.	103,4 %
число умерших	45,3 тыс. чел.	101,6 %	12,3 тыс. чел.	103,7 %
Естественный прирост (убыль) населения	+2,2 тыс. чел.	98 %	+ 3,4 тыс. чел.	102,1 %
Миграционный прирост	+ 2,4 тыс. чел.	102%	+ 4,8 тыс. чел.	73,2 %
2. Экономика				
Индекс потребительских цен	106,1 %		106,1 %	107,4 %
Оборот розничной торговли	721 млрд. р.	97,3 % ¹	511 млрд.р.	97 % ¹
Объем платных услуг населению	204,3 млрд.р.	103,5 % ¹	47,1 млрд.р.	100,9 % ²
Количество предприятий	168 261		117 959	95,9 % ³
Индекс роста зарплат	29 033 руб.	107,4 % ²	38 872 руб.	108,6 % ²
Индекс промышленного производства		98,7 % ²		92,4 % ²
Объем строительно-монтажных работ	68,9 млрд. р.	92,3 % ¹	20,6 млрд. р.	98,7 % ²
Объем инвестиций в основной капитал	165,3 млрд. р.		68,7 млрд.р.	89,8 % ²
Уровень безработицы (зарегистрированной)			0,47 %	

Источник – Свердловскстат

Анализ рынка складов Екатеринбурга и городов-спутников

ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

В середине 2011 г. влияние последствий экономического кризиса ослабло, и рынок складов начал выходить из стагнации. Повышение доходности в сегменте и доступности кредитных ресурсов привели к росту интенсивности строительства, и как результат – к увеличению объемов ввода, которые вышли на сопоставимый с «докризисным» уровень. В течение 2012 года в Екатеринбурге было введено 121 300 кв. м современных складов класса А и В. В 2013 году были завершены строительные работы еще на шести площадках. Общий объем ввода составил 91 000 кв. м.

За 2014 год были введены пять объектов. В первом квартале текущего года ни одного крупного проекта завершено не было. Во втором начали работать сразу три объекта. Крупнейший из них – вторая очередь комплекса компании «Ролси» – представляет собой склады класса А площадью около 20 000 кв. м. Проект ориентирован на рынок аренды. Половина площадей введенной очереди сейчас вакантно. Второй объект – небольшой склад класса А на территории комплекса компании «Уралэлектро» на 4 000 кв. м. Третий – склад класса В компании «Уралтрастсервис» на ул. Монтажников. Данный комплекс предлагается сегодня на рынке аренды. В третьем квартале построено еще два объекта. Один из них – крупный склад на 8 000 кв. м класса В+ в рамках индустриально-

1_ В сопоставимых ценах

2_ В номинальных ценах

3_ 1 октября 2014 к 1 октября 2013

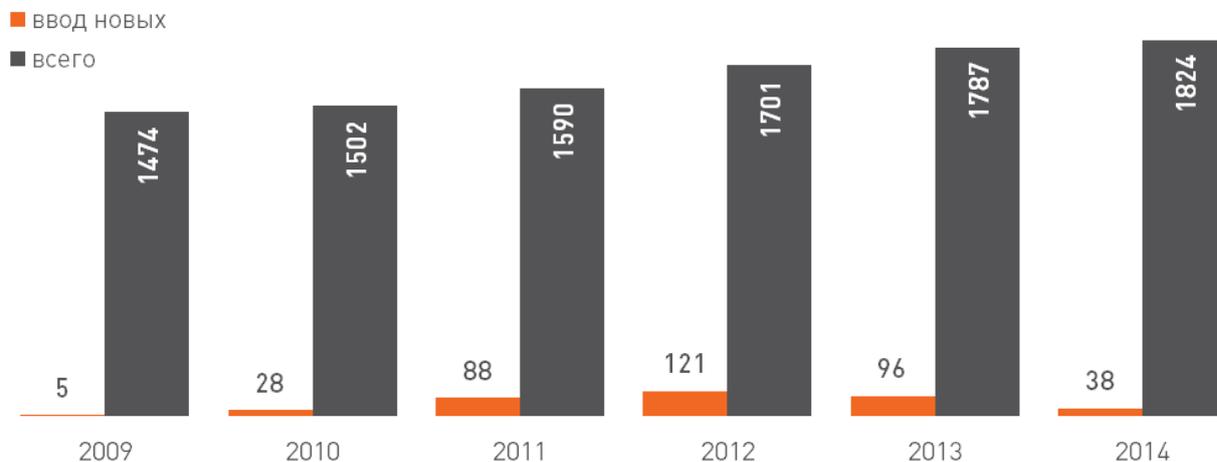
Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

логистического комплекса компании «МФСК-групп». Новые площади были реализованы на рынке аренды.

график 1

ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ



Второй объект, также ориентированный на рынок аренды, небольшой склад на 900 кв. м класса В в комплексе ООО «Уральская недвижимость» (ул. Ангарская, 77). В четвертом квартале новых объектов на рынок не вводилось.

В результате, по данным аналитического отдела РИЦ УПН сегодня в Екатеринбурге и городах-спутниках действует более 1,8 млн. кв. м складов.

ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, ТЫС. КВ. М

Таблица 10

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ввод новых	5,0	27,9	87,9	121,3	96,1	37,6
всего складов	1 474,1	1 502,0	1 589,9	1 701,2	1 787,3	1 824,0

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА ПОСЛЕДНЕЙ ЧЕТЫРЕ КВАРТАЛА

Таблица 11

Название	адрес	квартал/год ввода	класс	площадь складов, кв. м	сегмент рынка
«Ролси», 2-я очередь	Монтажников, 2 б	2/2014	А	20 000	аренда
«Уралэлектро»	Проходной, 5	2/2014	А	4 000	эксплуатация
«Уралтранссервис»	Монтажников	2/2014	В	4 810	аренда
«Уральская недвижимость»	Ангарская, 77	3/2014	В	900	аренда
МФСК	Чистопольская, 6	3/2014	В+	8 000	аренда

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

В течение 2011-2012 гг. объем строительства складов оставался достаточно высоким – в пределах 250-300 тыс. кв. м. Во многом это было обусловлено наличием большого числа «замороженных» площадок. Сегодня становится очевидным, что некоторые из этих проектов уже не будут реализованы. Например, от намерения строить склад класса А+ на 42 тыс. кв. м отказалась компания «Стройкомплкт» (складской терминал «Исток»). В результате к концу 2014 года из списка строящихся объектов нами были исключены также складской логистический комплекс «Горка», холодильный терминал «ПСК Плюс», вторая очередь

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 1Б).

холодильного терминала «Мясной двор» и второй склад СК «СЭКОМ». На всех четырех объектах работы были остановлены на стадии подготовки площадки и в ближайшее время возобновляться не будут. Вполне вероятно, что другие проекты, чье строительство было остановлено на начальной стадии, не будут реализованы в ближайшие 2-3 года, или девелоперы вовсе откажутся от планов по строительству.

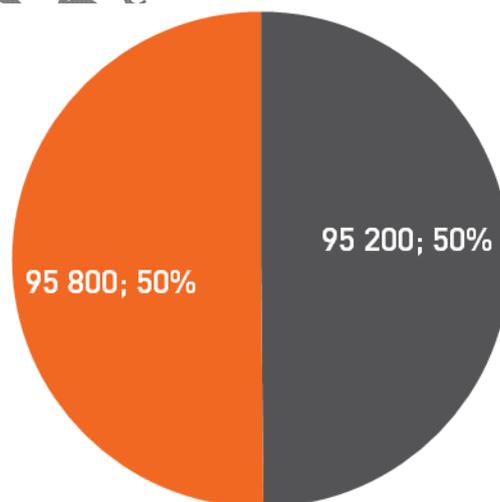
Не смотря на исключение части объектов, объемы строительства за последние полгода выросли. В третьем-четвертом кварталах начались работы на двух крупных площадках в рамках проекта «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК». Это первая очередь распределительного центра федеральной торговой сети «Спортмастер», которая предполагает возведение 40 000 кв. м складских площадей и складской комплекс сети продуктовых дискаунтеров «Верный» (около 22 000 кв. м). В итоге общий объем складов на стадии строительства составили 191 тыс. кв. м, из которых 95 тыс. кв. м – замороженные объекты. К их числу относятся и крупнейший комплекс – «Логопарк «Уральский», где в начале года в очередной раз были остановлены работы на третьей очереди. Кроме того, в третьем квартале были прекращены работы на площадке Хладотерминала «Сибирский тракт» (девелопером проекта выступает компания «Стройтэк»). Его строительство началось в текущем году. Общая площадь должна была составить 9 000 кв. м. Летом площади предлагались на рынке аренды, однако осенью девелопер остановил работы. Таким образом, помимо проекта «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК» строительная активность сохраняется сейчас на двух объектах – терминал «Чкаловский» и складская база «Урожай».

график 2

**ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА
СКЛАДОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И
ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, КВ. М; %**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- заморожен
- строится



В таблице приведены наиболее крупные объекты, строительство которых началось в 2014 г. и еще не завершено.

**НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ СТРОЯЩИЕСЯ СКЛАДЫ, ВОЗВЕДЕНИЕ КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ
В 2013-2014 гг.**

Таблица 12

название	адрес	класс	срок сдачи	площадь складов, кв. м	сегмент рынка
«Спортмастер» («Про-Бизнес-Парк»), 1 оч.	Полевской тракт	A	2015	40 000	эксплуатация
«Верный» («Про-Бизнес-Парк»)	Полевской тракт	A	2015	22 000	эксплуатация
Терминал «Чкаловский» склады №12, 13, 18	Черняховского, 86	A	2014-2015	22 000	аренда
Хладотерминал «Сибирский тракт»	Дублер Сибирского тр., 7 км	-	2014	8 000	аренда
«Урожай»	Артинская, 25	-	2014	4 300	аренда

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

Склады №12, 13 и 18 Терминала «Чкаловский» возводятся по типовому проекту. Каждый из них будет иметь общую площадь 24 000 кв. м. Однако два из трех блоков планируется сдавать в аренду под мелкооптовую и розничную торговлю. Позиционируемые таким образом объекты сложно отнести к «чисто» складскому сегменту. В итоге на все три блока по предварительным данным будет приходиться только 22 000 кв. м складов класса А.

Возведение новых площадей складской базы «Урожай» (ООО «Урожай импорт» на ул. Артинская, 25) стартовало летом. Будет построено два комплекса низкотемпературного хранения в общей сложности на 4 200 кв. м. Площади предполагается сдавать в аренду.

Таким образом, в Екатеринбурге и пригороде сегодня насчитывается 9 крупных и средних площадок в общей сложности на 191 тыс. кв. м складских площадей. При этом объем активного строительства упал за последний квартал вырос с 17 % до 50 % и составил 95,8 тыс. кв. м.

Структура рынка

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА

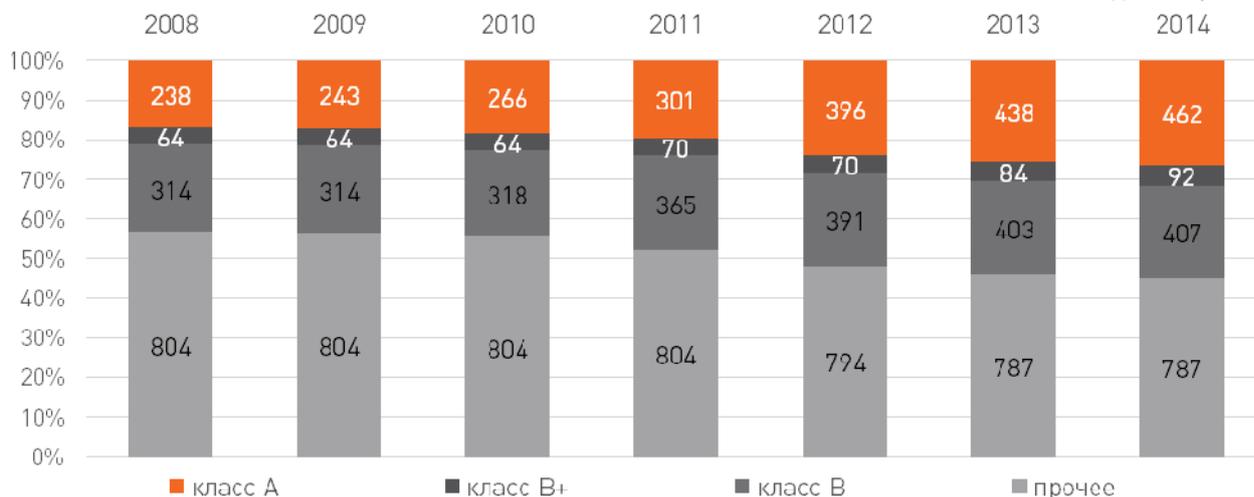
Из-за низких объемов ввода новых складских площадей в 2009-2010 гг. структура рынка практически не менялась. Рост качественного сегмента вновь начал отмечаться в 2011 г. С начала 2012 года количество складов класса А увеличилось на 161 тыс. кв. м, а доля качественного сегмента (склады А+, А и В+) в общем объеме универсальных складов поднялась с 24 до 32 %. К этой группе сегодня можно отнести 560 тыс. кв. м.

Около 45 % площадей по-прежнему приходится на наименее качественный сегмент – склады классов С и D. Их объем составляет около 786 тыс. кв. м⁴.

график 3

ИЗМЕНЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



ИЗМЕНЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 13

Показатель	2011		2012		2013		2014	
	площадь, кв. м	доля, %						
класс А+	6 000	0,4	6 000	0,4	6 000	0,3	6 000	0,3

⁴ Около 8% площадей нами не были отнесены ни к одному из классов. Однако, не смотря на то, что проранжировать эти площади из-за недостатка информации об объектах не удалось, они не относятся к качественному сегменту.

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Показатель	2011		2012		2013		2014	
	площадь, кв. м	доля, %						
класс А	301 200	19,5	396 400	23,9	437 500	25,5	461 500	26,3
класс В+	69 900	4,5	69 900	4,2	84 300	4,9	92 300	5,3
класс В	364 600	23,6	390 700	23,6	402 500	23,4	407 200	23,2
класс С	568 700	36,8	564 700	34,1	557 200	32,5	557 200	31,8
класс D	96 400	6,2	90 400	5,4	90 400	5,3	90 400	5,2
н/д	139 000	9,0	139 000	8,4	139 000	8,1	139 000	7,9

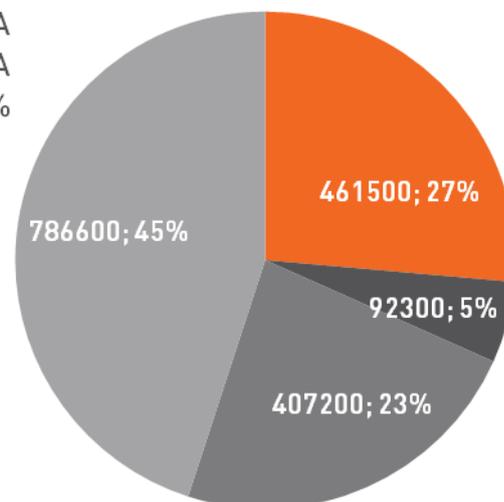
Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

график 4

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, КВ. М; %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- класс А
- класс В+
- класс В
- прочее



К классу В относится 24 % (или 407 тыс. кв. м) площадей. Необходимо отметить неоднородность этого сегмента. В него входит условно три группы объектов, которые принципиально отличаются друг от друга:

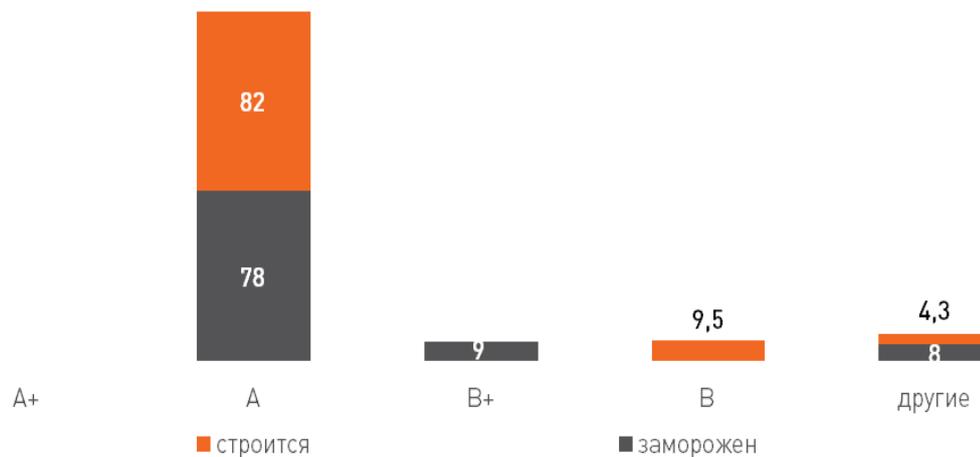
- Объекты «советского» образца, которые строились в свое время, как специализированные складские комплексы.
- Склады, построенные в 2004-2008 гг. Они отличаются более современным инженерным оснащением, иногда имеют ровный пол с антипылевым покрытием и некоторые другие атрибуты современного склада.
- Склады, которые не могут быть отнесены к более высокому уровню лишь по одному или двум обязательным параметрам. Например, они могут иметь современное оснащение, но рабочая высота при этом будет менее 8 м., или обладать всеми атрибутами класса А за исключением автоматических ворот докового типа. Объем таких складов на рынке в последние годы растет, хоть и не высокими темпами. В 2012 году было введено 26 тыс. кв. м в таких объектах, в 2013-ом – еще около 12 тыс. кв. м.

Класса А+ в городе практически не представлено. Единственный объект – складской комплекс концерна «Калина», построенный компанией в 2004 г.

график 5

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ
ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ,
ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ



Наибольшую долю среди складов качественного сегмента составляет класс А – 461,5 тыс. кв. м или 26,3 % от общего объема складов. В основном это большие логистические комплексы, построенные в 2007-2014 гг.

Из имеющихся сегодня площадок по строительству складов 88,6 % площадей относятся к качественному сегменту. В том числе 84 % - к классу А. Однако, как отмечалось выше, значительная часть из них «заморожены» – это третья очередь «Логопарка «Уральский» (78 000 кв. м). Активно строятся часть блока №12 и блок №18 Терминала «Чкаловский» (всего 22 000 кв. м), объекты «Спортмастера» и «Верного».

Еще 5 % от объема строительства можно отнести к классу В. Доля специализированных складов низкотемпературного хранения составляет 6,4 %, из них строится только 4,3 тыс. кв. м. В целом, говоря о текущей структуре рынка, можно отметить, что, не смотря на активный рост сегмента качественных складов в 2006-2008 и 2012-2014 гг., их доля остается невысокой. В общем объеме складов Екатеринбурга доля приспособленных помещений по-прежнему составляет около половины.

КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 14

Показатель	всего		в том числе строится		в том числе «заморожено»	
	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %
класс А+	0	0,0	0	0,0	0	0,0
класс А	160080	83,8	82000	42,9	78080	40,9
класс В+	9100	4,8	0	0,0	9100	4,8
класс В	9500	5,0	9500	5,0	0	0,0
другие	12300	6,4	4300	2,3	8000	4,2
всего	190980	100,0	95800	50,2	95180	49,8

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПП

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

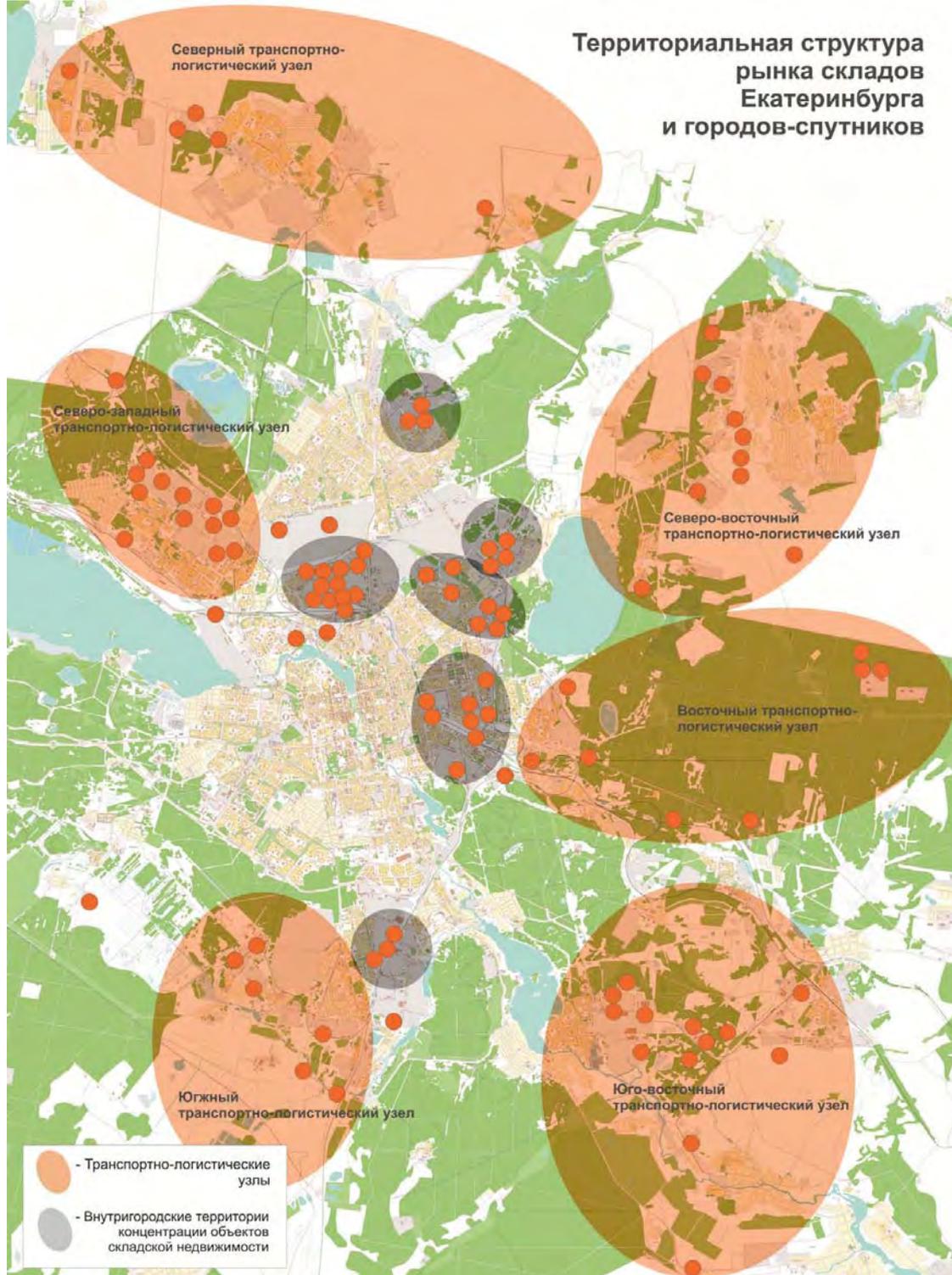
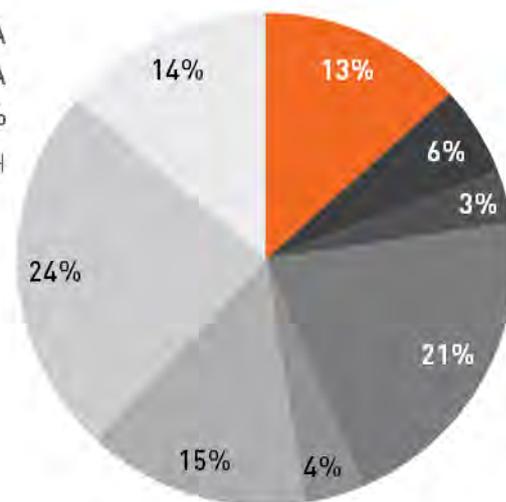


график 6

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- северный
- северо-восточный
- восточный
- юго-восточный
- южный
- северо-западный
- внутренние зоны
- прочие



Транспортно-логистические узлы – это территории, в рамках которых размещаются объекты складской недвижимости, обладающие близкими параметрами транспортной доступности⁵, такими как уровень загруженности прилегающих к объектам дорог и наличие свободного выезда на основные магистрали, соединяющие Екатеринбург с другими крупными городами. К сегодняшнему дню в Екатеринбурге волизи основных трактов сформировалось шесть транспортно-логистических узлов. В рамках данных территорий действует 62% всех складов Екатеринбурга и пригородов. Правда, объемы площадей распределены неравномерно, что обусловлено разной историей их развития. Кроме того, 24 % площадей сконцентрированы в шести внутригородских зонах, расположенных в «одноименных» жилых районах.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 15

Показатель	Площадь, кв. м	Доля, %
Транспортно-логистические узлы		
Северный	242 600	13,3
Северо-Восточный	108 000	5,9
Восточный	62 700	3,4
Юго-Восточный	383 200	21,0
Южный	71 300	3,9
Северо-Западный	264 000	14,4
Внутригородские зоны концентрации		
Эльмаш	52 000	2,8
Аппаратный	76 800	4,2
Вокзальный	147 800	8,1
Шарташский	31 600	1,7
Втузгородок	114 500	6,3
Чермет	21 800	1,2

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

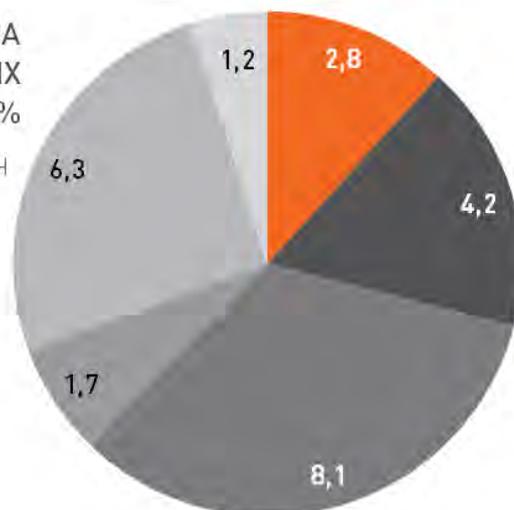
⁵ Краткое описание транспортно-логистических узлов приводится в главе «Дополнительная информация» Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

график 7

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СКЛАДОВ ВО ВНУТРЕННИХ ЗОНАХ КОНЦЕНТРАЦИИ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- эльмаш
- аппаратный
- вокзальный
- шарташский
- втузгородок
- чермет



Из изменений территориальной структуры последних лет надо отметить рост объемов складов в Юго-Восточном транспортно-логистическом узле. За 2012-2013 гг. его доля выросла с 16 до 21 %, или на 121 тыс. кв. м. Это произошло благодаря активному строительству на площадках компании «Бэст», «Терминала «Чкаловский» и Производственно-складской базы «Раздельная».

Кроме того, крупнейшими транспортно-логистическими узлами остаются Северный и Северо-Западный. Первый из них (как и Юго-Восточный узел) формируется в основном за счет новых крупных логистических комплексов, таких как «Логопарк «Уральский» и ТЛЦ «Северный». В Северо-Западном узле сконцентрированы в основном объекты, построенные до 2005 г., однако в последние годы данная территория пополняется новыми качественными складами благодаря развитию площадки компании «Ролси» (бывший проект ЕАМТЛЦ) и строительству нескольких небольших складов.

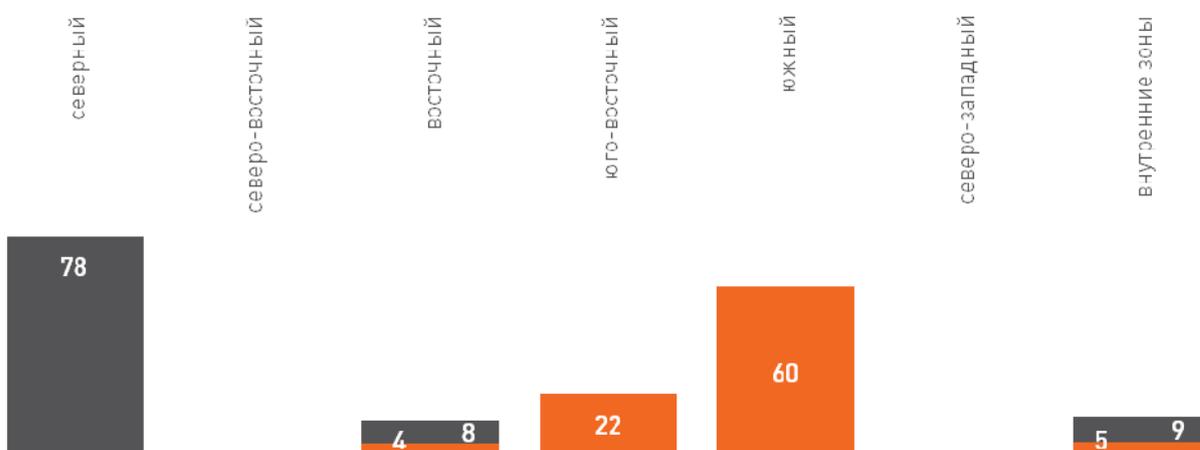
Крупнейшие внутригородские зоны концентрации складских объектов – Вокзальный и Втузгородок. Здесь действует около 148 и 115 тыс. кв. м складов, относящихся по большей части к объектам «советской» постройки, в том числе хладокомбинаты, склады плодоовощной продукции и проч.

график 8

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- заморожено
- строится



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ

Таблица 16

Показатель	Всего		в том числе строится		в том числе «заморожено»	
	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %
Северный	78080	40,9	0	0,0	78080	40,9
Северо-Восточный	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Восточный	12300	6,4	4300	2,3	8000	4,2
Юго-Восточный	22000	11,5	22000	11,5	0	0,0
Южный	60000	31,4	60000	31,4	0	0,0
Северо-Западный	0	0,0	0	0,0	0	0,0
внутригородские зоны	13600	7,1	4500	2,4	9100	4,8

Возведение объектов складского назначения, с точки зрения их расположения, в последние годы ведется в рамках сложившихся тенденций. Сейчас практически весь объем строительства расположен в рамках транспортно-логистических узлов. До недавнего времени активные работы сохранялись только в Юго-Восточном и Восточном узлах. Сейчас, с развитием проекта «Про-Бизнес-Парка» значение Южного узла будет возрастать. Помимо «Спортмастера» и «Верного» в ближайшие годы производственные и складские площади здесь планируют строить еще несколько десятков компаний.

ФОРМАТ ПРИСУТСТВИЯ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

график 9

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМАТА ПРИСУТСТВИЯ ОБЪЕКТОВ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Особенностью складского сегмента можно считать высокое развитие рынка аренды. Сегодня около 52 % от общего объема площадей ориентированы исключительно на данный сегмент. На протяжении последних шести лет доля таких объектов не опускалась ниже 50 % отметки. Кроме того, еще 28 % складов в настоящий момент принадлежат компаниям, которые занимаются не только самостоятельной их эксплуатацией, но и сдачей части площадей в аренду. Это производители, оптовики и дистрибуторы, имеющие избыточные метры, и логисты, предлагающие аренду складских и офисных помещений в качестве дополнительной услуги помимо ответхранения.

В период кризиса, из-за снижения темпов роста товарооборота, а также спроса на аренду и логистические услуги, объем предложения на рынке аренды увеличивался. В течение 2008-2010 гг. многие логистические и даже производственные компании, которые до кризиса не имели избыточных площадей, стали предлагать свои услуги на рынке аренды

складов. К концу 2010 года ситуация стабилизировалась, товарооборот стал расти, как и спрос на услуги ответхранения, и к концу 2011 года большинство из таких компаний отказались от непрофильной деятельности.

Сегодня соотношение площадей, предлагаемых на рынке аренды и эксплуатируемых самостоятельно, меняется за счет появления новых объектов. За последние полтора года масштабных, так называемых «спекулятивных» проектов, ориентированных исключительно на рынок аренды, реализовано не было. Большинство площадок данного сегмента были не крупными – до 10 000 кв. м. В качестве некоторого исключения можно назвать лишь три объекта – терминал «Чкаловский», Производственно-складскую базу «Раздельная» и проект компании «Ролси». В первых двух случаях отдельные блоки принадлежат различным собственникам (инвесторам), среди которых есть те, что реализуют площади на рынке аренды, и те, что эксплуатируют их самостоятельно. Проект «Ролси» принадлежит единому собственнику, однако «спекулятивной» в нем является лишь вторая очередь.

После кризиса из-за дефицита качественных складов организации, заинтересованные в расширении собственных площадей, вынуждены были приобретать объекты на стадии строительства, либо самостоятельно заниматься «непрофессиональным» девелопментом. Часть таких комплексов вышла с избыточными метрами на рынок аренды. В результате доля объектов формата «аренда/эксплуатация» выросла за последние три года с 24 % до 29 % от общего объема рынка. Вероятно в ближайшие годы такой формат, позволяющий не только работать на собственных площадях, но и в определенной степени диверсифицировать риски, будет достаточно популярен среди торговых компаний, дистрибуторов и логистических операторов.

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ РЫНКА СКЛАДОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМАТА ПРИСУТСТВИЯ ОБЪЕКТОВ

Таблица 17

Показатель	2011		2012		2013		2014	
	площадь, кв. м	доля, %						
аренда	895 500	58	877 000	51	903 000	51	943 800	52
эксплуатация и аренда	378 800	24	521 000	31	521 000	29	520 100	28
эксплуатация	272 400	18	305 000	18	360 000	20	363 200	20

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПП

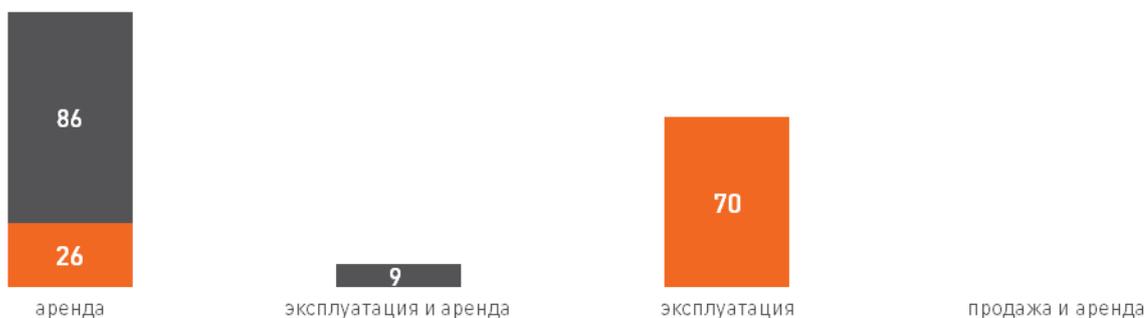
Таким образом, в 2011-2012 гг. расширение объемов рынка аренды происходило по большей части за счет появления избыточных площадей во вновь введенных объектах. В следующие два года рынок аренды вновь стал пополняться за счет небольших «спекулятивных» проектов.

график 10

СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

■ строится
■ заморожен



Однако активность профессиональных девелоперов, которая вроде бы начала возрастать, вновь ослабла. Из активно строящихся сегодня объектов только помещения складской базы «Урожай» поступят на рынок аренды, причем в «мелкую нарезку». Вторую активную площадку – Терминал «Чкаловский» – сложно отнести к классическому спекулятивному проекту, так как площади здесь периодически предлагались девелопером на рынке продажи. Тем не менее, текущие объемы строительства, по предварительным данным, должны будут поступить на рынок аренды. Единственным крупным проектом, ориентированным исключительно на рынок аренды остается третья очередь «Логопарка «Уральский», однако сроки его реализации девелопером по-прежнему не определены.

СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ СКЛАДОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Таблица 18

Показатель	всего		в т.ч. строится		в т.ч. «заморожено»	
	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %	площадь, кв. м	доля, %
аренда	112400	58,8	26300	13,8	86100	45,1
аренда и эксплуатация	9100	4,8	0	0,0	9100	4,8
эксплуатация	69500	36,4	69500	36,4	0	0,0
продажа и аренда	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

Таким образом, на долю арендных проектов приходится сегодня 59 % от объема строительства, из которых 45 % - «заморожено». Также на рынок аренды могут выйти объекты, где предполагается сдача избыточных площадей, и часть из тех, где площади предлагаются к продаже. Так в 2013 году прошла сделка по продаже строящегося логоцентра «А-класс» (ул. Фрезеровщиков, 83, общая площадь 11 300 кв. м). Новые собственники объекта пока не определились с планами по его дальнейшему использованию. Доля складов, ориентированных на самостоятельную эксплуатацию собственниками составляет 36 %.

Можно предположить, что сегодня на долю рынка аренды приходится 60-65 % от общего объема складов (или около 1 100 – 1 200 тыс. кв. м), и в ближайшие годы такая ситуация существенно не изменится.

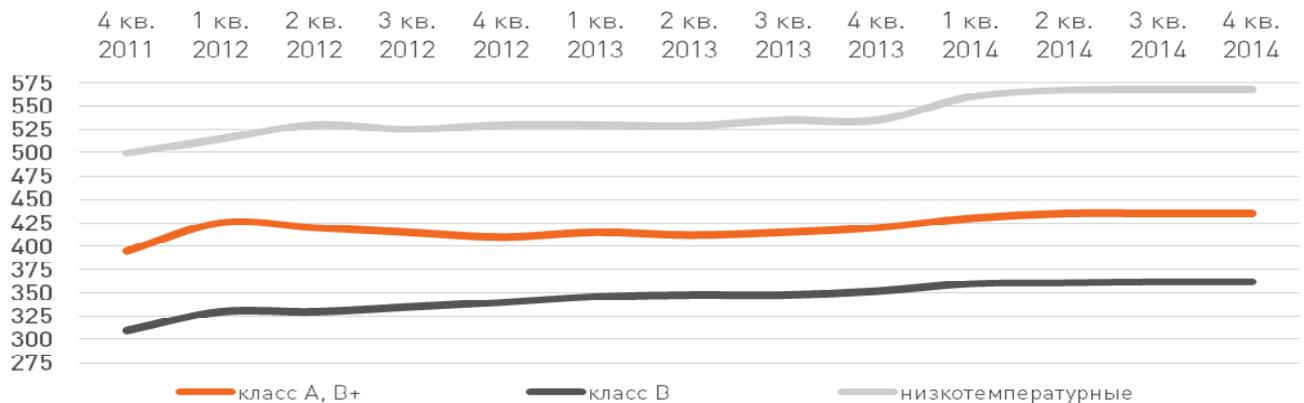
Ценовые показатели рынка складов

РЫНОК АРЕНДЫ

график 11

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, РУБ./КВ. М/МЕС.

Источник - Аналитический отдел РИЦ УИИ



После стремительного снижения ставок аренды в период кризиса, в начале 2010 года на рынок вернулся «отложенный спрос». Объем вакантных площадей стал сокращаться и к 3 кв. 2010 г. в качественном сегменте (склады класса А и В+) оказался близок к нулевой отметке. Это привело к росту ценовых показателей – заключению новых договоров по более высоким ставкам и пересмотру договоров, заключенных по сниженным ценам в период кризиса. Новый виток роста ставок аренды на качественные склады был отмечен уже в конце 2011 – начале 2012 гг. В результате в 2010-2012 гг. ставки аренды на склады классов А и В+ выросли на 55 % и вышли на докризисный уровень. В течение следующих шести кварталов ставки в качественном сегменте практически не менялись. Незначительные корректировки были определены появлением новых объектов, где запрашиваемые ставки были ниже «среднегородских».

Во второй половине 2013 года динамика ставок вновь стала положительной, однако темпы процесса были невысокими. В 2014 году индексации цен в качественном сегменте практически не проводилось. Показатели стабилизировались на уровне марта. За последние четыре квартала рост составил только +3,6 %, что в три раза ниже уровня инфляции, зафиксированной в текущем году.

Не смотря на стабилизацию уровня ставок, фактически доходность в сегменте в последние два-три года скорее снижалась. В основном это происходило из-за роста стоимости эксплуатационных расходов. К повышению ставок аренды не приводит даже то, что рынок качественных складов продолжает функционировать в условиях локального дефицита предложения. Объем вакантных площадей за последний квартал снизился до 0,9 %, после того, как «Бест Прайс» арендовали дополнительно 5 000 кв. м во второй очереди складского терминала «Ролси». Остальные объекты заполнены на 100 %. Надо констатировать, что ставки достигли некоего «потолка», и в условиях снижения оборотов оптовой и розничной торговли, арендаторы уже не имеют возможности нести более высокую арендную нагрузку.

В сегменте складов класса В уровень вакантных площадей в последние два года колеблется в пределах 2-5 %. Здесь время от времени высвобождаются складские помещения, обычно не превышающие 1 000 кв. м. В настоящий момент свободными остаются 18 тыс. кв. м, или 4,5 % от объема сегмента. Не смотря на более высокий объем вакантных площадей, динамика ставок аренды для складов класса В была в последние годы аналогична показателям качественного сегмента. За последние четыре квартала рост

среднего показателя составил +2,8 %. По сравнению с декабрем 2010 г. стоимость аренды выросла на +34 %.

В сегменте низкотемпературных складов существенный рост вакантных площадей наблюдался во втором квартале 2012 г. Затем ситуация стала исправляться. Операторы отмечали, что спрос, как на площади, так и на услуги ответхранения в холодильных и морозильных камерах восстановился. Сегодня доля незанятых помещений составляет около 2,6 %. Ставки аренды в сегменте низкотемпературных складов за последний год выросли на +6,2 %, причем их индексация проводилась собственниками только в первом и втором кварталах текущего года, как результат роста тарифов на коммунальные услуги.

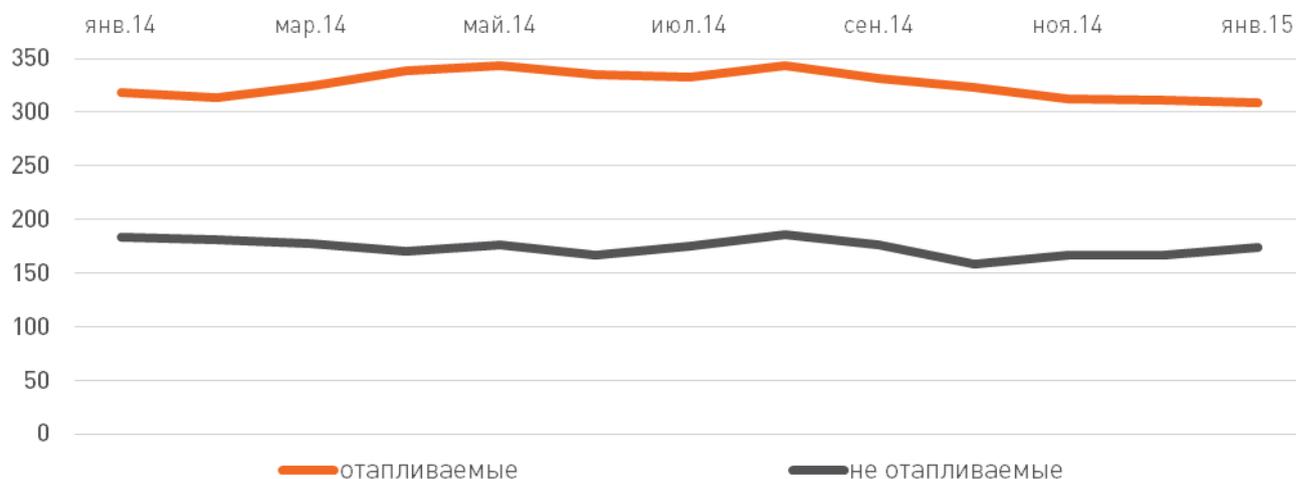
На фоне роста спроса на складские площади объем предложения отапливаемых складов класса С и D в течение 2010-2011 гг. сокращался. В 2012 г. он стабилизировался. В 2013 году в этом сегменте вновь стал отмечаться рост числа выставяемых объектов. С октября 2013 г. по октябрь 2014 г. их количество увеличилось в два раза и в течение следующих трех месяцев оставалось на этом уровне. Количество предложений по «холодным» складам до середины 2013 г. показывало схожую динамику. В течение 2014-го количество выставяемых объектов постепенно росло, однако их число по-прежнему нельзя назвать высоким.

Рост ставок аренды в сегментах складов низкого качества начался только во второй половине 2010 г, а его темпы стали увеличиваться в начале 2011 г. К началу 2012 г. ситуация стабилизировалась и летом на рынке уже фиксировался некоторый «откат» показателей.

график 12

ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КЛАССА С и D В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, РУБ./КВ. М/МЕС.

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



В течение первого полугодия 2013 года ставки аренды на «теплые» склады вновь показали интенсивную положительную динамику. Летом показатели стабилизировались и до настоящего времени, не смотря на незначительные корректировки, сохраняются на уровне 300-320 руб./кв. м/мес. В итоге за последний год ставки аренды на отапливаемые склады класса С и D в среднем по рынку показали незначительную отрицательную динамику около -3 %. По сравнению с июлем 2010 г. (на тот момент фиксировался наименьший «кризисный» показатель) ставки в сегменте выросли на +45 %. Тем не менее, они по-прежнему остаются на -11,5 % ниже уровня, декабря 2008 г.

В сегменте неотапливаемых складов рост ставок прекратился в сентябре 2013 года. С тех пор здесь фиксировалась в основном невысокая отрицательная динамика. По базе данных УПН снижение за четыре квартала составило -5,4 %. В итоге ставки в сегменте вновь

оказались на –5 % ниже докризисного уровня. Прирост относительно июля 2010 года (наименьший «кризисный» показатель) составил +36 %.

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ, РУБ./КВ. М/МЕС.⁶

Таблица 19

Класс	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
А и В+	420	430	435	435	435
В	350	360	360	360	360
С и D отопляемые	315	325	330	325	310
С и D не отопляемые	200	175	175	175	175
низкотемпературные	535	560	565	570	570

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

Диапазон ставок в наиболее качественных сегментах (классы А и В+) в последние четыре квартала остается стабильным. При этом надо отметить незначительное его смещение в сторону роста по ценовой шкале. Похожая ситуация наблюдается и в сегменте складов класса В, с тем лишь отличием, что разброс цен здесь стал чуть меньше.

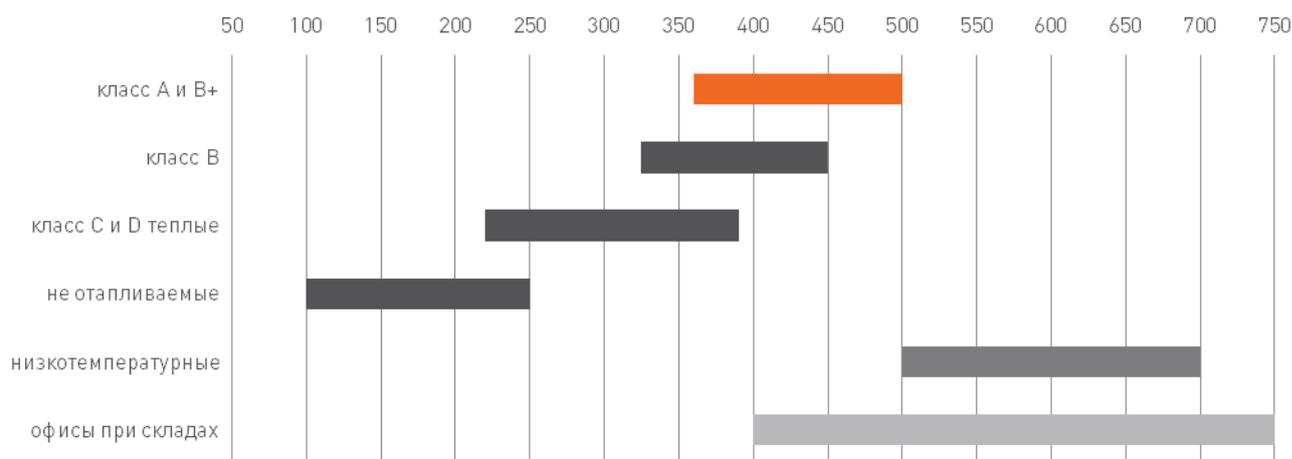
Тенденция сужения диапазона ставок затронула и сегмент отопляемых складов низкого качества. Среди предложений в последние два квартала стало существенно меньше «дорогих» объектов (со ставками 400 руб./кв. м/мес. и выше). В сегменте неотапливаемых складов также снизилась верхняя граница диапазона, однако не столь существенно.

В группе низкотемпературных складов минимальные и максимальные значения остались без изменений. На первичном рынке предложения по аренде в последние годы поступают в основном в качественных сегментах. Уровень ставок, с учетом дефицита площадей, не отличается от предложений в действующих объектах или превышает его. Всё это свидетельствует о достаточно стабильной ситуации на рынке, о четком его структурировании в отношении ценообразования.

график 13

ДИАПАЗОНЫ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, РУБ./КВ. М/МЕС.

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Средняя ставка аренды офисных площадей при складских комплексах составляет сегодня 485 руб./кв. м/мес. При этом за последний год ее диапазон почти не менялся. В отдельных объектах офисы предлагаются по 650-750 руб./кв. м/мес., что сопоставимо с уровнем цен в административных комплексах класса С.

⁶ В том числе НДС эксплуатационные и операционные расходы.

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

РЫНОК ПРОДАЖИ

Динамика цен на рынке складов не отличается стабильностью. Периодически здесь фиксируются как отдельные кратковременные периоды роста, так и снижения цен предложения. Из-за низкого объема выборки, особенно в сегменте пригорода, корректировка средних показателей во многом зависит от объема и/или структуры предложения.

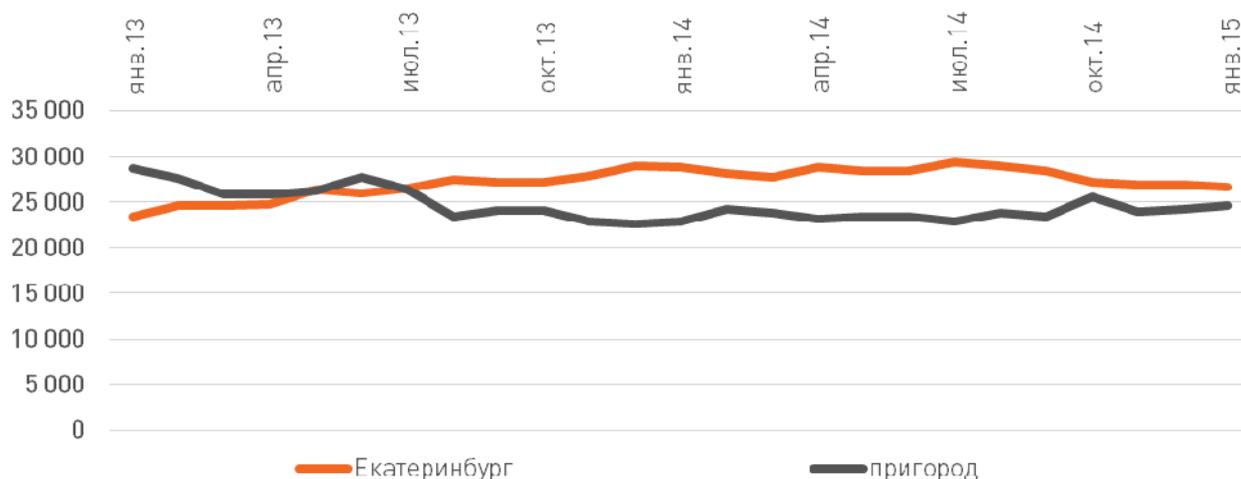
Объем предложения в Екатеринбурге в течение 2012-го и первой половине 2013 года снижался, как в количественном, так и в объемном выражении. Осенью тренд изменился. На продажу стали выставляться относительно крупные объекты, площадью от 10 до 20 тыс. кв. м, благодаря чему объем предложения в Базе данных УПН вышел на максимальный за последние шесть лет уровень. В количественном же выражении изменения за этот период были незначительными. С начала текущего года объем предложения вновь начал снижаться, однако эта тенденция была выражена не ярко. Что касается складов, предлагаемых к продаже в городах-спутниках, то здесь объем предложения невысок и его изменения не столь заметны. Тем не менее, с середины 2013 г. здесь отмечалось незначительное увеличение предложения, как в количественном, так и в объемном выражении.

Динамика ценовых показателей в Екатеринбурге в течение 2012 года была отрицательной. Снижение составило около –11 %.

график 14

**ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ
ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ,
РУБ./КВ. М**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



**ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ЕКАТЕРИНБУРГА И
ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, РУБ./КВ. М⁷**

Таблица 20

Показатель	янв. 2014	апр. 2014	июл. 2014	окт. 2014	янв. 2015
Екатеринбург	28 800	28 800	29 300	27 700	26 600
пригород	22 900	23 100	22 800	26 200	24 600
все склады	27 600	27 600	28 100	27 500	26 360
отапливаемые склады	28 000	28 100	28 400	28 300	27 900
не отапливаемые склады	22 900	23 200	22 000	19 800	18 700

Источник – Аналитический отдел РИЦ УПН

С началом 2013 года рост цен возобновился. С декабря 2012 года динамика составила +21 %. В первой половине текущего года корректировки были не существенными, а с июля стало наблюдаться снижение показателей. За последние два квартала корректировка составила –9 %. На 31 января 2015 г. средняя цена предложения складских площадей в

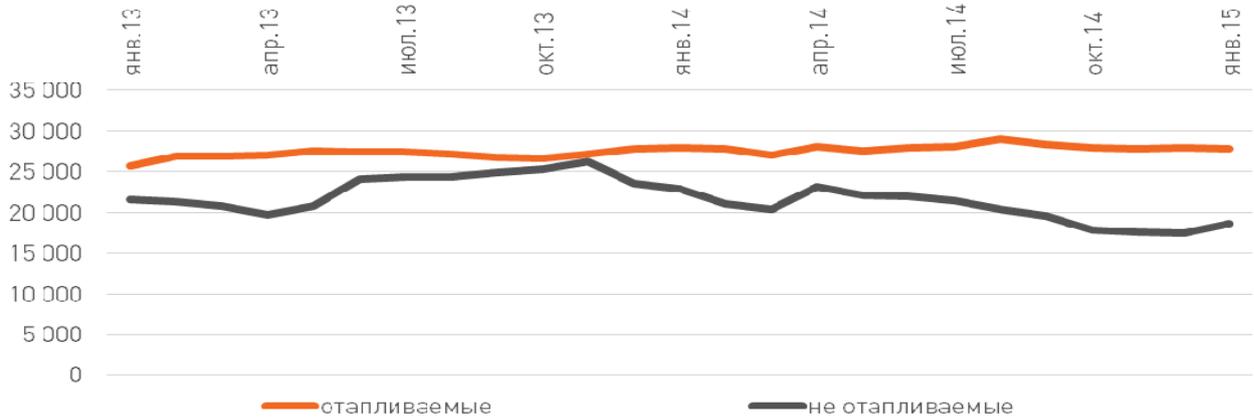
⁷ Расчет средних показателей проводится по выборке объектов, выставленных в Базе данных Уральской палаты недвижимости. Отдельные показатели могут быть откорректированы относительно предыдущих отчетов в результате очистки базы от некорректных значений. Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Екатеринбурге (по Базе данных УПН) составила 26610 руб./кв. м. В городах-спутниках цены на склады показывали противоположную динамику. Рост в 2012 году составил +24 %, а снижение за 2013 год –17 %. В третьем квартале текущего года был отмечен небольшой рост цен. Динамика за квартал составила +5 %. Средняя цена на конец октября – 24 580 руб./кв. м.

график 15

**ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ
ЕКАТЕРИНБУРГА И ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ,
РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Если рассматривать сегменты отапливаемых и неотапливаемых складов низкого качества, то, не смотря на временные колебания, общий тренд динамики цен в 2013 году был положительным. В целом по рынку изменение составило +14 %. При этом в сегменте отапливаемых складов рост не превысил +9 %, в то время как цены на неотапливаемые помещения выросли на 19 %.

В текущем году тренд сменился. Во втором-четвертом кварталах в сегменте неотапливаемых складов отмечалось значительное снижение цен. По сравнению с декабрем 2013 года падение составило –21 %. В то же время цены предложения на отапливаемые складские помещения за этот период практически не изменились.

Необходимо отметить, что в Базе данных УПН присутствуют в основном объекты класса С и D. Выставление объектов класса В и выше носит единичный характер.

Прогноз развития в краткосрочной перспективе

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Основной тенденцией последних лет на рынке коммерческой недвижимости стал выход на первый план макроэкономических факторов, которые оказывают все больше влияния на его развитие. При этом значимость локальных становится менее заметной. Даже дефицит предложения, наблюдающийся в отдельных сегментах, уже не приводит к существенному росту цен и арендных ставок. Отношение игроков рынка к перспективам его развития становится все более пессимистичным. Статистика трех кварталов 2014 года показала снижение основных показателей развития региона, таких как индекс промышленного производства, оборот розничной торговли и др. Положение усугубилось под влиянием политических факторов. Стремительная девальвация рубля в декабре и последовавшая реакция ЦБ РФ, повысившего ключевую ставку до 17 %, крайне негативно отразилась на активности предпринимателей. В условиях неопределенности бизнес не может принимать долгосрочных решений о покупке или аренде площадей и это будет оставаться одной из ключевых проблем рынка коммерческой недвижимости в ближайшие месяцы.

Сейчас можно выделить несколько основных тенденций, которые в ближайшей перспективе будут серьезным образом влиять на развитие рынка коммерческой недвижимости.

Повышение стоимости кредитных ресурсов. Это станет ограничением, как для развития строительной отрасли, так и для развития секторов оптовой и розничной торговли.

Снижение объемов и темпов строительства. В условиях экономического кризиса некоторые объекты, в том числе и те, строительство которых ведется сегодня, будут «заморожены». Пополнение рынка новыми проектами будет невысоким.

Снижение потребительской активности. После ажиотажа, вызванного девальвацией рубля, и новогодних каникул, активность покупателей, вероятнее всего, существенно снизится. В немалой степени этому будет способствовать рост цен.

Рост затрат на закупку импортных товаров и комплектующих. С одной стороны это увеличит затраты на оснащение и оборудование для обслуживания складского хозяйства. С другой, безусловно, отразится на конечной стоимости товаров в розничных точках, особенно в сегментах ритейла с подавляющей долей импорта (например, электроника). Можно ожидать существенного снижения спроса на товары, чья цена вырастет из-за изменений валютных курсов.

Пересмотр розничными сетями планов по развитию. Как и в 2008-2009 гг., многие торговые сети, планировавшие до этого массовое открытие новых магазинов, в том числе в регионах, притормозят процессы. Их потребность в складских площадях в лучшем случае не вырастет, а возможно, будет сокращаться. Сравнительно активными в этом плане могут остаться только дискаунтеры.

Уход с российского рынка некоторых международных операторов. Процесс этот в ритейле стал наблюдаться уже весной. С начала года о сворачивании бизнеса в России объявили несколько компаний (Seppälä, ESPRIT, OVS, River Island, New Look, Gerry Weber, Wendy's и др.). Вероятно, что процесс это будет продолжаться, и, в зависимости от масштабов, может в той или иной степени повлиять на спрос на услуги хранения.

Сокращение товарного ассортимента. Данный фактор сегодня ощущается в сегменте продуктового ритейла из-за установленных правительством ограничений на импорт. В следующем году тенденция затронет и другие товарные группы.

Снижение товарооборота. Результатом приведенных выше изменений станет снижение показателей оптового и розничного товарооборота.

Таким образом, можно ожидать, что описанные выше факторы приведут к следующим изменениям на рынке складов Екатеринбурга в 2015 году.

Снижение объемов строительства и ввода. Объемы строительства и ввода в течение ближайших двух лет останутся низкими. Часть текущих проектов будет либо заморожена, либо будет строиться крайне низкими темпами. Начало реализации новых крупных проектов в текущих условиях – маловероятно.

Снижение спроса на коммерческую недвижимость. В условиях кризиса и сохраняющейся неопределенности большинство торговых предприятий столкнутся со сокращением товарных потоков. Спрос на аренду складов и услуги ответхранения в этом случае будет снижаться.

Рост объема вакантных площадей. Снижение спроса, сокращение товарных потоков и уход с рынка отдельных компаний приведет к высвобождению помещений и увеличению объема предложения на рынке аренды, в том числе в комплексах, которые сегодня самостоятельно эксплуатируются собственниками. Это касается и логистических операторов, которые арендовали склады высокого качества «с запасом», в расчете на рост спроса на услуги 3PL.

Снижение арендных ставок. В результате приведенных выше тенденций, наиболее вероятным сценарием на 2015 год видится снижение ценовых показателей рынка. Части

управляющих компаний придется отказаться от «плановой» индексации ставок по ранее заключенным договорам, другой части – снизить цены на аренду.

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА

Сегодня на рынке складов продолжается этап первичного насыщения новыми качественными объектами. Всеми участниками отмечался значительный дефицит современных качественных объектов, что подтверждается отсутствием в данном сегменте вакантных площадей. На этом фоне в 2013-2014 гг. девелоперы начали заявлять о планах по строительству новых крупных складских комплексов. В качестве примера можно привести складской комплекс «Новокольцовский-2» (класс А, 30 000 кв. м), логистический комплекс на дублере Сибирского тракта от Инвестиционной компании RED (класс А, 167 000 кв. м), «А2 Логистик» (класс А, 118 000 кв. м), Индустриальный парк «PNK-Косулино» (120 тыс. кв. м из которых 98 тыс. кв. м – склады). Однако на практике, по понятным причинам, ни один из девелоперов этих проектов к строительству в 2014 году не приступил. Вполне вероятно, что не только эти проекты, но и те, строительство которых уже началось, не будут реализованы в ближайшие 2-3 года, а в отдельных случаях девелоперы могут и вовсе отказаться от своих планов. В итоге объемы строительства в ближайшие два года будут сокращаться.

Рост физических объемов рынка складов в целом и рынка аренды в частности в 2015 году будет невысоким. В течение четырех кварталов могут быть завершены работы на площадках складов №12 и 13 «Терминала «Чкаловский», правда основная его часть будет использоваться как площадка для мелкооптовой и розничной торговли и объем складских площадей здесь не превышает 2000 кв. м. Также вероятно завершение работ на площадках базы «Урожай» и распределительного центра «Спортмастера», строительство которого идет очень высокими темпами. Таким образом, объем ввода в 2015 году составит 45-50 тыс. кв. м, или 2-3 % от общего объема рынка. Начало реализации новых масштабных проектах вероятно не ранее 2016 года, и их ввод в эксплуатацию – 2017-го. Исключение в этом плане могут составить только проекты девелопмента по принципу build-to-suit для крупных сетевых ритейлеров.

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Не смотря на локальный дефицит предложения, общеэкономические факторы сегодня имеют приоритет и будут в большей степени влиять на принятие решений игроками. В условиях снижения объемов промышленного производства и оборотов оптовой и розничной торговли спрос на аренду складов будет сокращаться.

В ближайшей перспективе объем вакантных площадей на рынке аренды будет расти. К концу 2015 года он может составить 5-7 % в качественном сегменте и 10 % и более для складов класса В, С и D.

Что касается ставок аренды, то ожидается, что их динамика в 2015 году будет отрицательной. Сценарий роста сегодня рассматривается управляющими компаниями как маловероятный. За ближайшие четыре квартала в качественном сегменте снижение может составить до 15 %, а складов класса В, С и D – до 20 %.

На рынке продажи цены предложения в первом квартале 2015 года будут стагнировать, а затем также начнут снижаться. Корректировка на этом рынке будет не столь существенной и может составить до 10 % к концу года.

Не исключен и альтернативный сценарий развития ситуации – с разгоном инфляции выше уровня прогнозируемого Минэкономразвития. В этом случае ставки аренды и цены сохранятся на текущем уровне или покажут незначительный номинальный рост.

Надо отметить, что данный прогноз подразумевает достаточно пессимистичный сценарий развития рынка в ближайшей перспективе. То есть он предполагает, что последние события серьезным образом отразятся на развитии экономики страны, региона и города.

Темпы снижения основных экономических показателей при этом будут достаточно высокими.

Рынок коммерческой недвижимости сегодня по-прежнему остается чувствительным к внешним влияниям и зависимым от макроэкономических факторов. Неблагоприятные изменения на внешних рынках могут привести к быстрому падению спроса и, как следствие, снижению цен.

3.2.3. Рынок торговой недвижимости Екатеринбурга

Резюме

ОСНОВНЫЕ СТРУКТУРНЫЕ И ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 21

Показатель	Единица измерения	Значение	Изменение за квартал, %
Объемные показатели			
Объем торговых площадей в торговых центрах и других крупных объектах			
Всего	кв. м	979 250	0,0
Введено в текущем квартале	кв. м	0	–
Объем торговых площадей крупных объектов на стадии строительства			
Всего	кв. м	180 400	+28,8
В том числе «замороженного»	кв. м	5 500	–
Уровень вакантных площадей в торговых центрах			
по данным ТЦ	%	2,8	+0,6
пустующих	%	6,0	0,0
Ценовые показатели			
Средняя арендная ставка на площади в торговых центрах			
в среднем по городу	руб./кв. м/мес.	3 006	–1,7
Центр	руб./кв. м/мес.	3 999	–0,4
класс суперрегиональный и региональный	руб./кв. м/мес.	4 024	0,0
класс окружной	руб./кв. м/мес.	1 941	–11,2
класс микрорайонный	руб./кв. м/мес.	1 846	–3,6
Средняя арендная ставка на встроенно-пристроенные площади			
в среднем по городу	руб./кв. м/мес.	1 097	+0,6
Центр	руб./кв. м/мес.	1 449	+12,5
1-й пояс	руб./кв. м/мес.	1 003	–4,7
Средняя цена предложения на встроенно-пристроенные торговые площади			
первичный рынок	руб./кв. м	84 180	+3,8
вторичный рынок		107 150	+1,7

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА И ГОРОДА

Таблица 22

ПОКАЗАТЕЛЬ	Свердловская область		Екатеринбург	
	январь-сентябрь 2014 года	к январю-сентябрю 2013 года	январь-сентябрь 2014 года	к январю-сентябрю 2013 года
1. Демография				
Численность населения (на начало 2014 года, рост за год)	4320,1 тыс. чел.	100,1 %	1445,7 тыс. чел.	101,1 %
Число родившихся	47,5 тыс. чел.	101,4 %	15,8 тыс. чел.	103,4 %
Число умерших	45,3 тыс. чел.	101,6 %	12,3 тыс. чел.	103,7 %
Естественный прирост (убыль) населения	+2,2 тыс. чел.	98 %	+ 3,4 тыс. чел.	102,1 %
Миграционный прирост	+ 2,4 тыс. чел.	192%	+ 4,8 тыс. чел.	73,2 %
2. Экономика				
Индекс потребительских цен (декабрь 2013 к декабрю 2012)	106,1 %		106,1%	107,4 %
Оборот розничной торговли	721 млрд. р.	97,3 % ¹	511 млрд. р.	97 % ¹
Объем платных услуг населению	204,3 млрд. р.	103,5 % ⁸	47,1 млрд. р.	100,9 % ⁹
Количество предприятий	168 261		117 959	95,9 % ¹⁰
Индекс роста зарплат	29 033 руб.	107,4 % ²	38 872 руб.	108,6 % ²
Индекс промышленного производства		98,7 % ²		92,4 % ²
Объем строительно-монтажных работ	68,9 млрд. р.	92,3 % ¹	20,6 млрд. р.	98,7 % ²
Объем инвестиций в основной капитал	165,3 млрд. р.		68,7 млрд. р.	89,8% ²
Уровень безработицы (зарегистрированной)			0,47 %	

АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ И ДРУГИХ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

В 2012 году были зафиксированы рекордные показатели ввода на рынке торговых центров – 131,5 тыс. кв. м. В течение следующих двух лет темпы роста объемов рынка постепенно снижались. В 2013 г. пополнение составило 91,4 тыс. кв. м¹¹, а за последние двенадцать месяцев было сдано только 71,5 тыс. кв. м торговых площадей. Несмотря на ощутимое снижение, можно говорить о том, что темпы роста сегмента оставались высокими.

В течение 2014 года было построено четыре объекта. В первом квартале была введена в эксплуатацию четвертая очередь ТРЦ «Гринвич», в результате чего он стал самым большим торговым центром в городе. Его общая площадь составляет 222 000 кв. м, а арендопригодная – 144 000 кв. м. Крупнейшими операторами выступают: «Гипербола» (супермаркет, 9 364 кв. м, в том числе площадь торгового зала 5 584 кв. м), «Стокманн» (универмаг, 9 153 кв. м), «Титаник-синема» (кинотеатр, 8 534 кв. м) и «Герои Парк» (развлекательный центр 4 394 кв. м).

Во втором квартале 2014 г. рынок пополнился лишь на 7 000 кв. м за счет открытия третьего этажа в ТРЦ «Свердловск». Основная масса операторов здесь – местные магазины, площадь которых редко превышает 100 кв. м. Крупнейшую площадку занял магазин электроники и бытовой техники федеральной сети «Корпорация центр».

8_ В сопоставимых ценах

9_ В номинальных ценах

10_ 1 октября 2014 к 1 октября 2013

¹¹ Данные приведенные в предыдущих аналитических отчетах скорректированы. Исключен из анализа ТЦ «Марс». Уточнены показатели по отдельным объектам.

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

В третьем квартале начал работу микрорайонный ТЦ «Краснолесья». Крупными операторами выступили продуктовый супермаркет «Минимарт», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео» и мебельный «Мебель-град». На пятом этаже здания расположен фитнес-центр «Лимон». Торговая площадь объекта составила около 8 500 кв. м. Кроме того, во втором квартале была введена 2-я очередь мебельного ТЦ «Гулливер». Прирост площадей незначительный – 970 кв. м.

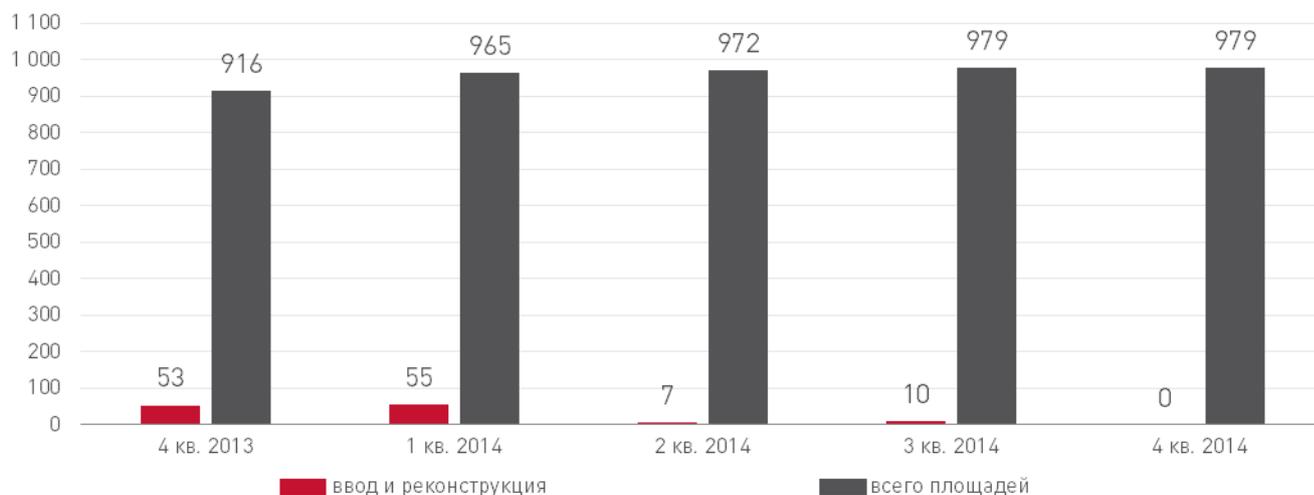
В четвертом квартале рынок не пополнялся. В итоге сегодня в городе действуют 66 крупных торговых объектов, общая торговая площадь которых 979 тыс. кв. м. Обеспеченность населения площадями в торговых центрах составляет около 677 кв. м на 1000 жителей (при численности населения на 01 января 2014 г., по данным Свердловскстата, 1445,7 тысяч человек), что на +13 % выше уровня аналогичного периода прошлого года.

В прошедшем квартале компания «Стройтэк» начала строительство ТРЦ «Академический» в районе улиц Вильгельма де Геннина и Краснолесья. Общая площадь объекта, ввод которого запланирован на первый квартал 2016 года, составит 53 000 кв. м, арендопригодная – 32 000 кв. м. Начались работы на площадке второй очереди «Галереи по ул. Радищева», девелопером которой выступает «Форум-груп». Ее общая площадь составит 10,7 тыс. кв. м, а арендопригодная – 8,3 тыс. кв. м. Что касается нового строительства в ТК «На Московской горке», то оно включает только возведение многоуровневой парковки. Расширения торговых площадей на данном этапе не предполагается.

график 1

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ И ДРУГИХ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Таким образом, в настоящий момент в городе насчитывается десять площадок, включая незавершенную часть (4-6 этажи) ТРЦ «Свердловск». Их общая торговая площадь составляет около 180 тыс. кв. м (прирост относительно показателя прошлого квартала +29 %). После исключения из списка «Форум Молла» (концепция проекта была пересмотрена девелопером), «замороженным» остается только один объект – ТЦ на ул. Ветеринарная, то есть менее 3 % от объемов строительства.

ИЗМЕНЕНИЯ В СПИСКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ И КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ В ТЕКУЩЕМ КВАРТАЛЕ

Таблица 23

название	адрес	общая площадь, кв. м	торговая площадь, кв. м	класс ICSC
Начато строительство				
ТРЦ «Академический»	Вильгельма де Геннина, Краснолесья	53 000	32 000	окружной
Галерея Радищева, 2 оч.	Радищева	10 669	8 290	микрорайонный

СТРУКТУРА РЫНКА
КЛАСС ОБЪЕКТОВ

В рамках классификации Международного Совета Торговых Центров International Council of Shopping Centers (ICSC), 48 крупным торговым объектам нами был присвоен один из четырех классов: суперрегиональный, региональный, окружной и микрорайонный. Типизации не подвергались объекты, имеющие специфическую концепцию, а именно крупные магазины (Castorama, METRO Cash & Carry, ОБИ, «Мегамарт», «Премиум», «Дом», «Мартин», «СтройАрсенал»), ТЦ «Таганский ряд» (в том числе «Ханой» и «Пекин» – являются, по сути, частью вещевого рынка).

За последние четыре квартала наиболее заметным изменением структуры рынка стал рост доли региональных торговых центров, причиной которого, безусловно, послужило открытие четвертой очереди ТРЦ «Гринвич». Надо отметить, что, не смотря на значительный объем торговых площадей в «Гринвиче», его пока еще сложно отнести к суперрегиональному классу. Высокая конкуренция в Центре не позволяет ему значительно расширить зону охвата, даже не смотря на то, что по объемам это крупнейший торговоразвлекательный центр в городе. Схожая ситуация складывается и в отношении ТРЦ «Глобус». На текущем этапе данному торговому центру нами присвоен класс «окружной». В дальнейшем, в случае завершения строительства второй очереди, общая площадь объекта составит более 150 тыс. кв. м, а торговая более 80 тыс. кв. м. В этом случае класс, возможно, будет пересмотрен.

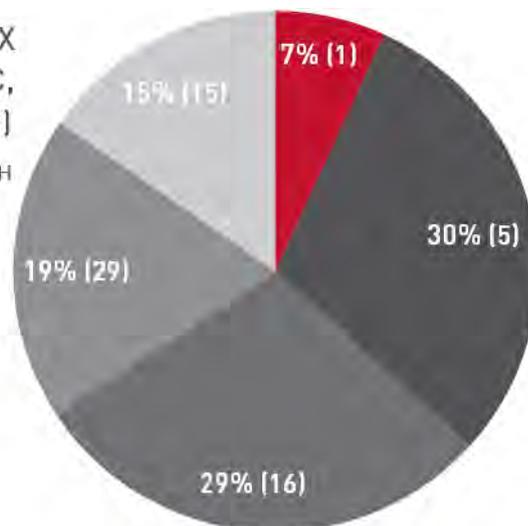
Анализируя рынок на протяжении более долгого периода, можно отметить, что за последние четыре года, несмотря на активное пополнение, изменения в его качественной

график 2

СТРУКТУРА РЫНКА ДЕЙСТВУЮЩИХ
ОБЪЕКТОВ ПО КЛАССАМ ICSC,
% ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ (КОЛ-ВО ОБЪЕКТОВ)

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- суперрегиональный
- региональный
- окружной
- микрорайонный
- не классифицируются



структуре были незначительны. В основном они затрагивали сегмент именно региональных торговых центров, доля которых за это время выросла на 9 %. В то же время обращает на себя внимание рост числа объектов класса «микрорайонный». Такие проекты в последние годы стали появляться на рынке всё чаще и их строительство в большинстве случаев ведется быстрыми темпами. В остальных увеличение объемов происходило практически пропорционально, что говорит о стабильности и сбалансированности структуры рынка.

ИЗМЕНЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ РЫНКА КРУПНЫХ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА¹²

Таблица 24

период	I кв. 2014		II кв. 2014		III кв. 2014		IV кв. 2014	
	торговая площадь, кв. м	доля, %						
суперрегиональные	67 000	7	67 000	7	67 000	7	67 000	7
региональные	292 600	31	292 600	30	292 600	30	292 600	30
окружные	270 700	27	277 700	28	284 600	29	284 600	29
микрорайонные	184 200	19	184 200	19	185 700	19	185 700	19
не классифицируются	150 100	15	150 100	15	150 100	15	150 100	15

Таким образом, на долю объектов регионального уровня сегодня приходится уже 30 % площадей. Близкие показатели – 29 % – у окружных торговых центров, строительство которых в последние годы ведется весьма активно.

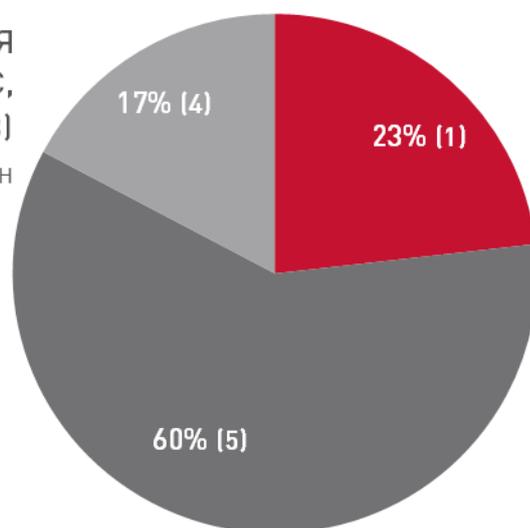
Заметный рост объемов строительства (до отметки более 300 тыс. кв. м) отмечался в начале 2013 года и был обусловлен началом работ на нескольких площадках, в том числе ТРК «Глобус» (реконструкция ТРЦ «Екатерининский»). В дальнейшем показатель оставался стабильным, а с вводом в первом квартале текущего года «Гринвича» и «Свердловска» снизился до 121 тыс. кв. м (данное значение было наименьшим за последние три года). В течение следующих трех кварталов сданные объекты стали замещаться новыми площадками, что увеличило объемы строительства до 180 тыс. кв. м. В настоящий момент в городе ведется строительство десяти объектов, 60 % торговых площадей которых можно отнести к классу окружных.¹³ Это 4-6 этажи ТЦ «Свердловск» (в основном это развлекательные, а не

график 3

СТРУКТУРА РЫНКА СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ ПО КЛАССАМ ICSC, % ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ (КОЛ-ВО ОБЪЕКТОВ)

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

- региональный
- окружной
- микрорайонный



¹² Данные по предыдущим кварталам откорректированы в связи с присвоением ТРЦ «Свердловск» класса окружной.

¹³ Классификация строящихся объектов проводится исходя из заявленных параметров, при этом основным критерием служит размер торговой или арендопригодной площади объектов.

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

торговые площади), «Пассаж», ASTROOM, «Максидом» и «Академический».

23 % объема строительства составляют площади пятой очереди ТРЦ «Гринвич», которые нами отнесены к региональному сегменту. Четыре объекта можно отнести к классу микрорайонных: CRYSTALS, ТК на ул. Ветеринарная, спортивно-выставочный центр на ул. Соболева и вторая очередь галереи на ул. Радищева.

Можно констатировать, что качественная структура рынка остается достаточно сбалансированной, при этом наиболее конкурентными сегодня и в ближайшей перспективе будут сегменты региональных и окружных торговых центров. Также стоит отметить, что в последнее время активно развивается сегмент микрорайонных торговых центров. Новые проекты данного формата чаще появляются на территориях, где наблюдается низкий уровень конкуренции, и отсутствуют крупные торговые центры регионального класса. Причем их строительство зачастую ведется в короткие сроки.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

Текущая территориальная структура рынка крупных торговых объектов не равномерна и не вполне логична с точки зрения географического покрытия и потенциала территорий. Объемы торговых площадей в Центре и прилегающих к нему районах составляют сегодня 80 % от всех площадей крупных торговых объектов города. При этом в Центре их концентрация остается очень высокой – 22 % или 216 тыс. кв. м.

Кроме того, часть торговых центров, таких как ТРЦ «Алатырь», ТРЦ «Фан-Фан», ТЦ «На Московской горке», ТЦ «ЭМА», ТРЦ «Свердловск» располагаются на границе с Центром, что также влияет на уровень конкуренции на данной локальной территории.

Аналогичный показатель обеспеченности (почти 213,000 кв. м) имеет район ВИЗ, где сосредоточены такие крупные объекты как «Мега», «Радуга-парк» и «Алатырь», «Центр улучшения жилья» и др. Из строящихся крупных торговых объектов, четыре также будут расположены в Центре – это пятая очередь ТРЦ «Гринвич», «Пассаж», CRYSTALS и вторая очередь галереи на ул. Радищева, а ТЦ «Максидом» – непосредственно на границе с ним.

график 4

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

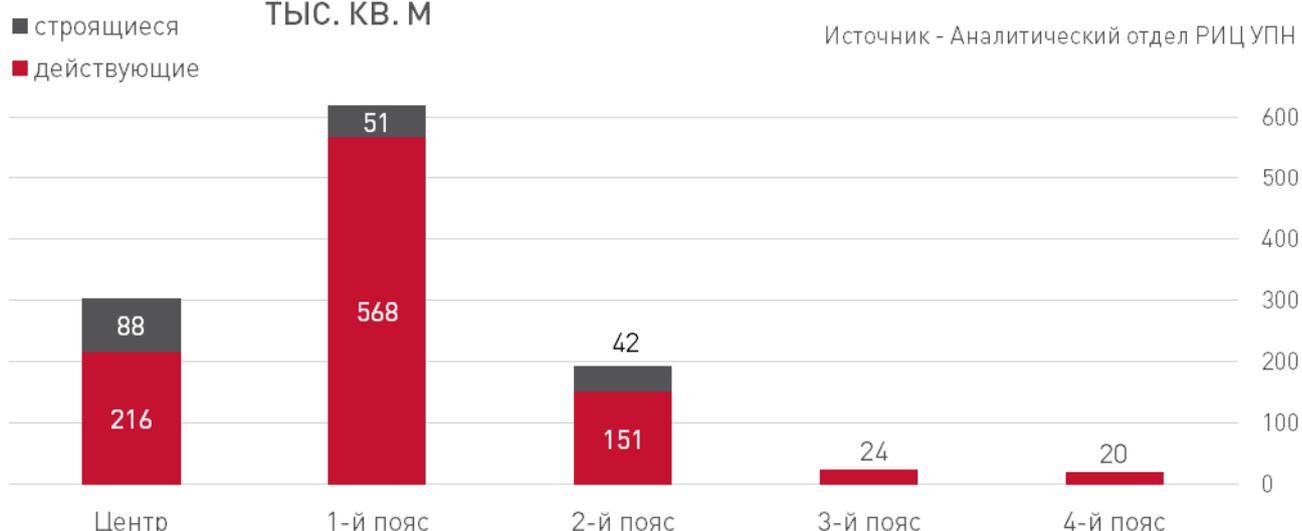
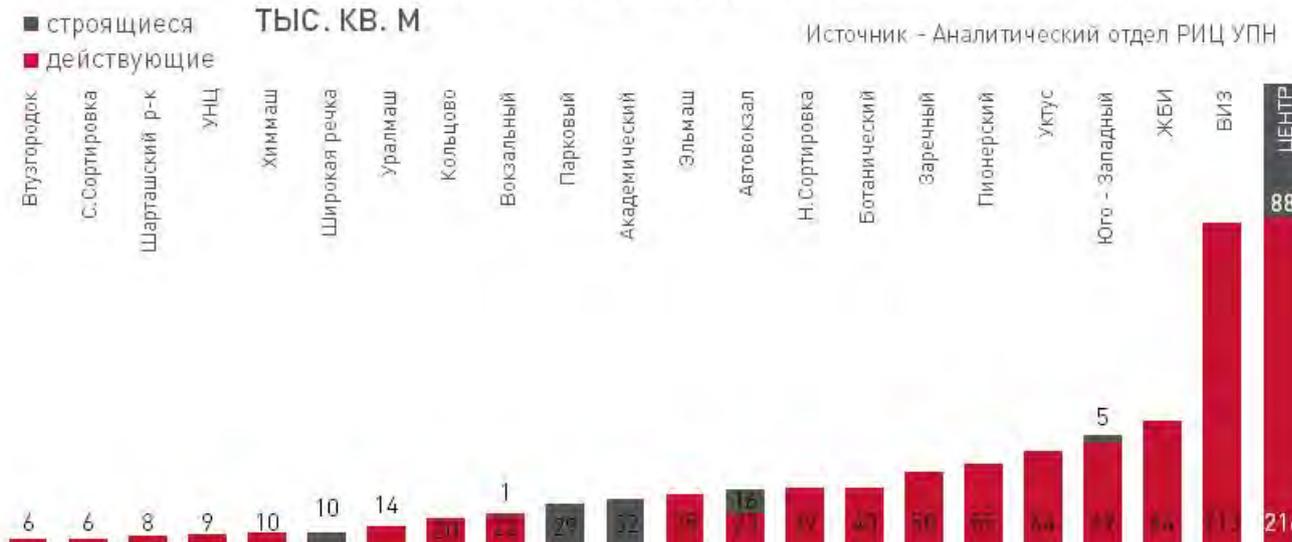


график 5
ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



В то же время обеспеченность многих густонаселенных территорий второго и третьего поясов северной и южной части города остается низкой. В таких районах как, например, Уралмаш, Эльмаш, Стара Сортировка, Химмаш, работают лишь отдельные микрорайонные торговые центры, или крупные специализированные магазины. В других районах – таких как Чермет и Елизавет – крупных объектов нет вовсе. Однако перспективы реализации масштабных проектов за пределами первого пояса, несмотря на их очевидную востребованность (так, по данным администрации Орджоникидзевского района, на его территории – северная часть города, в том числе Уралмаш и Эльмаш – сегодня проживает более 270 тыс. человек), по-прежнему остаются неясными. В активно развивающемся

Академическом основную нагрузку по обеспечению населения также несут магазины формата стрит-ритейл. Первый торговый центр здесь только начал строиться. Аналогичная ситуация и на Широкой речке.

ИЗМЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ РЫНКА КРУПНЫХ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

Таблица 25

показатель	I кв. 2014		II кв. 2014		III кв. 2014		IV кв. 2014	
	торговая площадь, кв. м	доля на рынке, %	торговая площадь, кв. м	доля на рынке, %	торговая площадь, кв. м	доля на рынке, %	торговая площадь, кв. м	доля на рынке, %
Центр	218 200	23	218 200	22	216 100	22	216 100	22
1 пояс	560 300	58	568 300	59	568 300	58	568 300	58
2 пояс	151 000	15	151 000	15	151 000	15	151 000	15
3 пояс	15 700	2	15 700	2	24 200	3	24 200	3
4 пояс	19 600	2	19 600	2	19 600	2	19 600	2

В этой связи хорошим индикатором для рынка может стать завершение строительства ТРЦ «Глобус» в масштабах регионального ТЦ. После начала работы его второй очереди окажется понятным, насколько востребованы, как покупателями, так и операторами, качественные объекты класса региональный в районах второго-третьего поясов.

Реализация новых проектов в последние годы также велась в рамках сложившихся тенденций. Сейчас строительные площадки располагаются в семи жилых районах, причем в половине случаев они находятся там, где уже успешно функционируют другие торговые объекты. Доля Центра составляет 49 %, а первого пояса 28 % в объемах строительства. Кроме того, в планах девелоперов значатся и другие проекты, реализация которых может начаться в будущем. В результате объем площадей в Центре и первом поясе будет продолжать расти, что, безусловно, отразится на уровне конкуренции на данных территориях и посещаемости отдельных объектов. На наш взгляд, строительство в районах второго-третьего поясов крупных качественных объектов класса региональный и окружной сегодня может быть не менее успешным и востребованным, чем реализация таких проектов на «привычных» территориях первого пояса.

Одной из особенностей развития рынка торговых центров является вынос крупных торговых объектов на окраины города, примыкающие к крупным транспортным магистралям. Эта тенденция уже начала сегодня проявляться на рынке, однако, как и в случае с распределением по районам, размещение это не равномерно. В настоящий момент сформировалось лишь два крупных торговых узла на выездах из города – Новомосковский тракт и дублер Сибирского тракта. Кроме того, в последнее время более активно стали осваиваться территории, примыкающие к Кольцовскому тракту. Потенциал остальных транспортных магистралей пока не используется в полной мере.

РАЗМЕЩЕНИЕ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ НА ОСНОВНЫХ ЗАГОРОДНЫХ МАГИСТРАЛЯХ ЕКАТЕРИНБУРГА

Таблица 26

Действующие торговые объекты	Строящиеся торговые объекты
НОВОМОСКОВСКИЙ ТРАКТ, УЛ. МЕТАЛЛУРГОВ	
<ul style="list-style-type: none"> – ТЦ «Мега» – Рыночный комплекс «Новомосковский» – Metro Cash&Carry – ТЦ Центр улучшения жилья – «Бауэрхоф» (BMW) – «Автобан-Запад» (Chevrolet, Opel, Cadillac /Volkswagen) – «Независимость» (Ford, Mazda, Peugeot) – Тойота Центр Екатеринбург Запад (Toyota) – «Лексус-Екатеринбург» (Lexus) – «Оками» (Hyundai) – «Екб-Запад моторс» (KIA) – «Дельта-Центр» (Mercedes Benz) 	<ul style="list-style-type: none"> – Общественно-деловой центр по Металлургов («Олимп»)
КОЛЬЦОВСКИЙ ТРАКТ	
<ul style="list-style-type: none"> – Ритейл-порт «Докер» – «СтройАрсенал» – «Максиленд» (складской Терминал «Чкаловский») 	<ul style="list-style-type: none"> – Автосалон
ДУБЛЕР СИБИРСКОГО ТРАКТА (ТЮМЕНСКИЙ ТРАКТ)	
<ul style="list-style-type: none"> – ТЦ Сибирский тракт (1 очередь) – «Стройарсенал» – Metro Cash&Carry – ТЦ «Гулливвер» – ТРЦ «КомсоМолл» – Автосалон «Автолидер-Восток» (Hyundai) 	<ul style="list-style-type: none"> – Автосалон Opel

На территориях, прилегающих к другим крупным транспортным магистралям, действующих и строящихся объектов нет.

Таким образом, в настоящий момент преждевременно говорить о полном территориальном насыщении Екатеринбурга современными торговыми центрами.

РЫНОК АРЕНДЫ

После стремительного падения стоимости аренды в 2008 году с конца 2009 года по март 2014-го на рынке сохранялась положительная динамика ставок аренды. Её темпы в отдельные периоды разнятся. Наиболее интенсивный рост наблюдался с июня 2012 года по март 2013-го. За три квартала цена аренды выросла на +20 % и превысила докризисный уровень. Индексация базовой части ставки аренды по ранее заключенным договорам в то время проходила в большинстве объектов. Кроме того, на рост повлиял выход новых объектов, которые предлагали площади по высоким относительно рынка ставкам, а также исключение из списка крупных объектов нескольких микрорайонных торговых центров и закрытие ТРЦ «Екатерининский», уровень ставок в которых был существенно ниже рыночного.

В первом квартале 2014 года основным фактором рынка стали макроэкономические изменения, в частности резкое падение курса рубля относительно основных мировых валют. В большинстве качественных торговых центров Екатеринбурга ставки аренды были номинированы в долларах или евро. При этом их курс в договорах не всегда жестко фиксировался. Расчет арендной платы проводился исходя из текущего курса ЦБ в рамках определенного «коридора». В результате резкий рост стоимости валюты в первом квартале привел к увеличению базовой части арендной платы для многих операторов. В то же время снижение объемов потребления, отмечавшееся в январе-феврале, отразилось на доходности ритейлеров, и как следствие – на доходности торговых центров, где операторы арендуют помещения по схеме «фиксированная ставка плюс процент с оборота».

В итоге на рынке сложилась несколько парадоксальная ситуация, когда при «заморозке» текущего уровня арендной платы, основные ценовые индикаторы показали рост. Фактически за этот период ни в одном торговом центре положительной индексации ставок не проходило. Напротив, некоторые управляющие компании отмечали, что вынуждены были смягчить условия для арендаторов из-за снижения покупательской активности в начале года.

В последующие три квартала практически все «валютные» договоры с федеральными и международными операторами в крупных торговых центрах были либо переведены в рублевый эквивалент, либо зафиксировали валютный курс, либо перешли на схему «минимальный фикс, плюс процент с оборота». В итоге стоимость аренды в этот период фактически снижалась.

Окончание года оказалось крайне противоречивым. С одной стороны, девальвация рубля спровоцировала ажиотажный спрос на отдельные группы товаров длительного пользования – бытовую технику, электронику, ювелирные изделия и прочее. С другой – ожидания игроков рынка ритейла относительно дальнейшего развития событий стали крайне негативными. Большинство из них ждут катастрофического падения спроса в 2015 году. Поэтому они заранее ведут переговоры с владельцами торговых центров о снижении уровня арендной платы. В таких условиях большинство управляющих компаний разрабатывают стратегию по сохранению состава операторов, идут навстречу арендаторам, если те просят о снижении издержек на арендную плату, формируют списки по замещению нынешних арендаторов новыми.

В итоге можно говорить о том, что в ближайшей перспективе доходность в сегменте торговых центров буде сокращаться. С одной стороны это буде фактическое снижение уровня арендной платы, как фиксированной, так и получаемой по доходу с оборота. С другой стороны, ситуация в ближайшее время будет усугубляться ростом стоимости фискальных

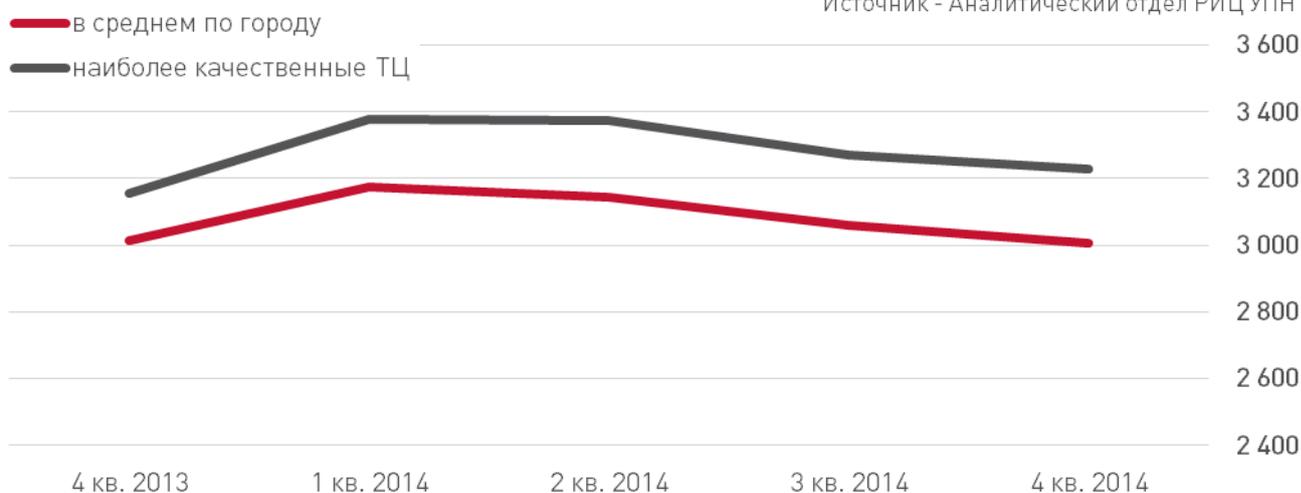
издержек. Так в конце 2014 года Законодательное Собрание Свердловской области утвердило постановление, по которому налог на имущество офисных и торгово-развлекательных объектов площадью более 5 тыс. кв. м, буде рассчитываться исходя из ставки 1 % от кадастровой стоимости (с 2016 года 1,5 %), что существенно превышает предыдущие выплаты в бюджет. Вероятно, что в перспективе года-двух будут предприняты и другие шаги, ведущие к увеличению выплат в бюджеты от собственников крупных коммерческих объектов. Еще одной растущей статьёй расходов станет индексация коммунальных платежей.

Возвращаясь к динамике ценовых показателей, отметим, что в 2014 году фактического роста стоимости арендной платы ни в одном сегменте рынка не наблюдалось. Мало того, по сравнению с мартом 2014 г. средняя ставка опустилась на -5 %. Учитывая то, что резкий скачек цен в первом квартале был обусловлен лишь ростом курса валют, в которых заключались договоры, можно констатировать что «по факту» отрицательная динамика цен за последние четыре квартала была гораздо более существенной. Фактически за последний год ни в одном торговом центре положительной индексации ставок не проходило. Напротив, многие управляющие компании отмечают, что вынуждены были смягчать условия для арендаторов в течение года из-за снижения покупательской активности. При этом большинством управляющих отмечается, что плановая повышающая индексация ставок по ранее заключенным договорам в этот период не проводилась. Для части операторов были пересмотрены «валютные» договоры, в которых расчетный курс был зафиксирован.

график 9

**ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ
В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА,
РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Что касается краткосрочных изменений, то за последний квартал ни в одном объекте не наблюдалось увеличения стоимости аренды. Напротив, в девяти торговых центрах ставки были снижены. Пока существенные изменения затронули в основном «специфические» объекты. Так на 1000 руб./кв. м/мес. снизились запросы по аренде в торговом центре SILA VOLI (как отмечалось ранее, здесь проходит этап «первичного» наполнения при реконцепции), на 300-350 руб./кв. м/мес. снизились ставки в ТЦ «Свердловск» и «Мегаполис» (объекты распроданы в нарезку и ставки в них корректируются многими собственниками). Однако в шести других, более «устойчивых» торговых центрах, также фиксируют, хоть не столь существенное (на 50-150 руб./кв. м/мес.), снижение запрашиваемых цен аренды.

график 10

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ
В ДЕЙСТВУЮЩИХ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТАХ
ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М/МЕС.

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Относительно отдельных сегментов, ситуация складывается следующим образом. Среди «наиболее качественных торговых объектов»¹⁴ (критериями для данного оценочного сегмента служат наличие единого собственника, четкой концепции, сбалансированный состав арендаторов и проч.) в последние три месяца также отмечалось снижение стоимости аренды. Оно составило –4,5 %.

В сегменте региональных и суперрегиональных торговых центров изменений в договорах аренды в этот период не наблюдалось, за исключением фиксации валютного «коридора». Управляющие этими объектами пока не готовы говорить о снижении или росте доходности, так как многие операторы здесь работают по схеме «фиксированная ставка плюс процент с оборота». Ажиотаж, вызванный девальвацией рубля, может смениться в январь-марте 2015 года критическим падением объемов продаж у многих операторов, что существенно отразится на доходности торговых центров. В сегменте микрорайонных торговых центров, заполненных в основном мелкими местными операторами, ставки пока остаются на прежнем уровне.

Единственный сегмент, где уже отмечаются серьезные корректировки ставок аренды – окружные торговые центры. За последние три квартала стоимость аренды помещений здесь снизилась на –21 %. В шести торговых центрах данной группы цена аренды помещений была снижена на 50-500 руб./кв. м/мес., а в двух («Глобус» и «Дирижабль») – на 1000 руб./кв. м/мес.

В сегменте специализированных мебельных торговых центров динамика несколько отличалась. Здесь в третьем квартале 2014 года фиксировался рост стоимости арендной платы. Его причиной стало увеличение показателей в ТЦ «Восточный» и «Гулливер», в обоих случаях на +150 руб./кв. м/мес. В итоге за последний год уровень аренды в мебельных торговых центрах вырос на +3,3 %.

В «докризисные» периоды соотношение ставок аренды между Центром и остальными районами не превышало 15-20 %. Во время спада рынка в 2008-2009 гг. оно стало достигать 45-50 %, а затем, в 2012-2013 гг., вновь снизилось до уровня 25-30 %. Сейчас эта разница вновь выросла до 35-50 %, что, вероятно, говорит о снижении интереса ритейлеров к объектам, расположенным в районах первого-второго пояса.

¹⁴ К данному сегменту, по мнению авторов отчета, можно отнести следующие объекты: Architector Gallery, Limerence, Moda, Park House, «Аида», «Алатырь», «Ботаника Молл», «Гагарин», Галерея Lxhуgу, «Галерея по Радищева», «Глобус», «Гранат», «Гринвич», «Гудзон», «Дирижабль», «Европа», «Карнавал», «Кировский Люкс», «Кит», «КомсоМолл», «Марс», «МЕГА», «О'Кей», «Покровский пассаж», «Радуга-Парк», «Универбит», «Успенский», «ФанФан», «Центр улучшения жилья». Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

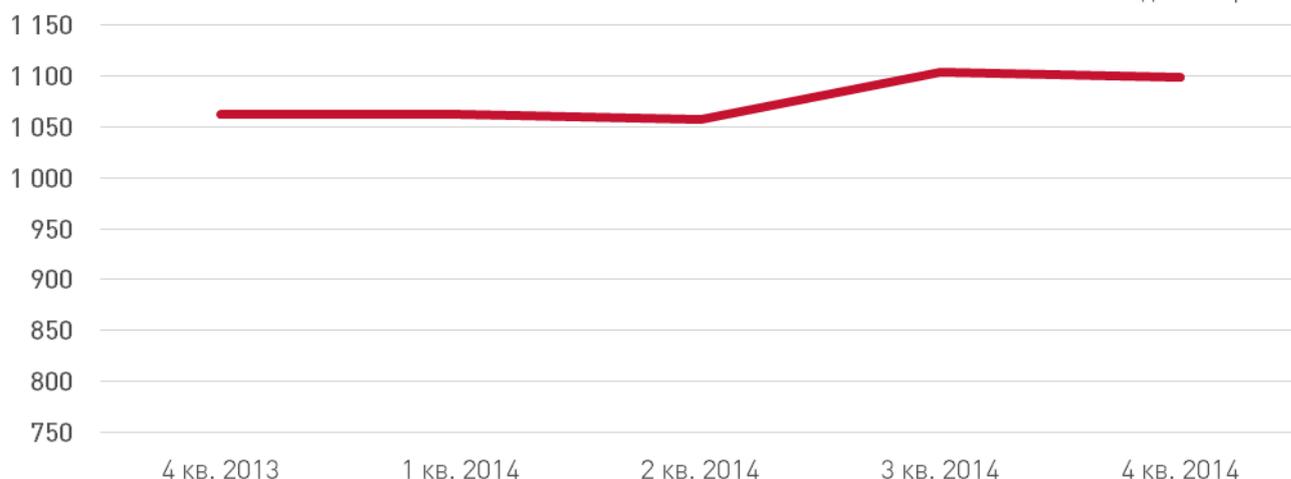
В последние годы отмечается тенденция увеличения доли операционных расходов в объеме «полной» ставки, что связано с ростом затрат на эксплуатацию зданий и коммунальные услуги. В ближайшее время, как отмечалось выше, данная тенденция будет усугубляться ростом стоимости фискальных расходов на эксплуатацию зданий. В такой ситуации можно говорить о том, что значимость данных издержек в доходности в сегменте торговой недвижимости в перспективе будет только возрастать. В условиях фактического снижения доходов от аренды в торговых центрах, вопросы оптимизации управления и сокращения затрат на эксплуатацию становятся всё более острыми.

Практика выделения операционных расходов и чистой ставки на рынке Екатеринбурга по-прежнему распространена мало, и многие управляющие не готовы определить реальный объем этих составляющих. Тем не менее, можно говорить о том, что наиболее распространенный уровень операционных расходов в тех объектах, где он выделяется, составляет сегодня от 250 до 400 руб./кв. м/мес. В отдельных случаях показатель может быть несколько ниже или выше этого диапазона. Объем коммунальных платежей в большинстве торговых центров не превышает уровня 100-180 руб./кв. м/мес. Однако в ближайшей перспективе в связи с ростом тарифов он может увеличиться.

график 11

**ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ
В СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ МЕБЕЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ
ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



**СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ В КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ
ОБЪЕКТАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М/МЕС.¹⁵**

Таблица 27

показатель	период	IV кв. 2013	I кв. 2014	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	Изменение за один квартал, %	Изменение за четыре квартала, %
в среднем по городу		3 015	3 174	3 144	3 059	3 006	-1,7	-0,3
суперрегиональные и региональные		3 806	4 070	4 032	4 024	4024	0,0	+5,7
окружные		2 468	2 461	2 407	2 187	1941	-11,2	-21,3
микрорайонные		1 829	1 830	1 912	1 915	1846	-3,6	+0,9
наиболее качественные объекты		3 156	3 379	3 373	3 272	3228	-1,3	+2,3
мебельные ТЦ		1 063	1 063	1 057	1 103	1098	-0,5	+3,3

¹⁵ Включая НДС и эксплуатационные расходы. В расчете не учитываются объекты, площади в которых не сдаются аренду, а также объекты имеющие «специфическую» концепцию (ТЦ «Таганский ряд», ТЦ «Ханой»).
Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

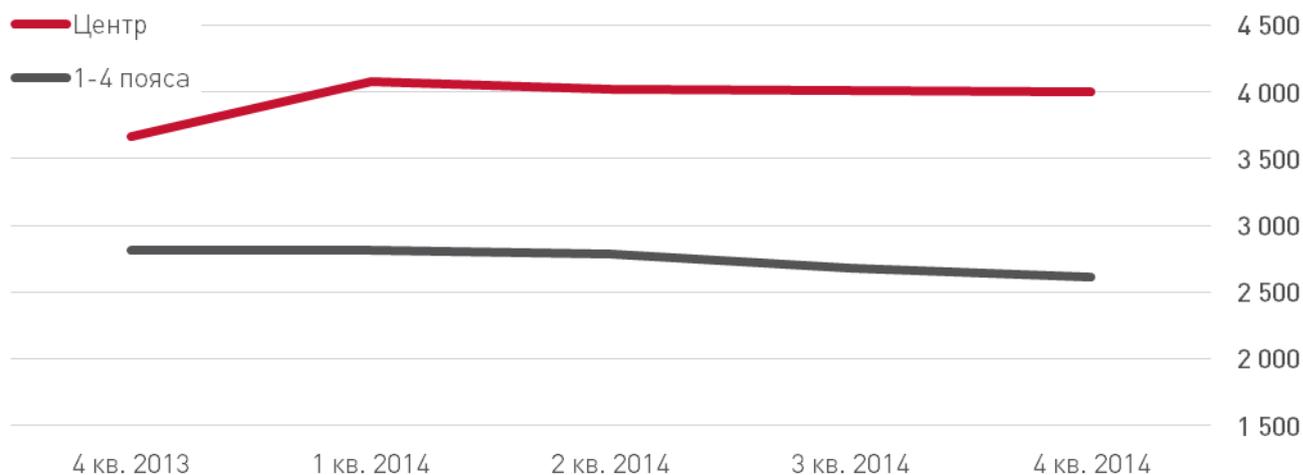
Центр	3 666	4 076	4 022	4 014	3999	-0,4	+9,1
1-4 пояса	2 817	2 811	2 789	2 680	2614	-2,4	-7,2

В целом ситуация на рынке торговой недвижимости в последние месяцы только осложняется. При этом основное влияние на нее, как отмечалось выше, оказывают, безусловно, макроэкономические и политические факторы. Девальвация национальной валюты привела в декабре к резкому росту потребления, особенно товаров длительного пользования. Однако уже в первые месяцы 2015 года участники рынка ожидают падения объемов продаж по всем категориям товаров. Их прогнозы относительно дальнейшего развития событий остаются крайне пессимистичными. В этих условиях торговые операторы естественно будут искать варианты снижения затрат на аренду. Со своей стороны, управляющие, которые сегодня готовы идти лишь на временные меры (такие как «сезонные» скидки, дополнительные маркетинговые и эксплуатационные услуги, сокращение площади магазинов и т. д.), будут вынуждены соглашаться на условия, диктуемые «знаковыми» операторами. Это, безусловно, приведет к сокращению числа игроков на рынке, снижению активности спроса и, как следствие – падению ставок аренды.

график 12

**ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ
В ДЕЙСТВУЮЩИХ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТАХ
ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М/МЕС.**

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Анонсировавшийся до недавнего времени крупные проекты (например, вторая очередь ТРЦ «Глобус», ТРЦ «Астра» и прочие), вероятнее всего будут отложены на более отдаленную перспективу. Их реализация до конца 2017 года – маловероятна.

Из-за неравномерности территориальной структуры рынка и текущей структуры строительства, усиление конкуренции будет наблюдаться в Центре и в западных районах города. Некоторые торговые объекты на данных территориях столкнутся с серьезным оттоком покупателей.

Активность ритейлеров в рассматриваемый период, вероятнее всего, будет снижаться. Часть торговых операторов будет вынуждена уйти с рынка, по политическим, либо экономическим причинам. При этом их замещение местными игроками из-за сложной экономической ситуации маловероятно. Кроме того, сдерживающим фактором по-прежнему останутся сложности, связанные с «запаздывающим» развитием рынка складов и логистики. Положение также может усугубиться из-за ситуации на фондовых рынках, снижения цен на энергоносители и дальнейшей девальвации национальной валюты.

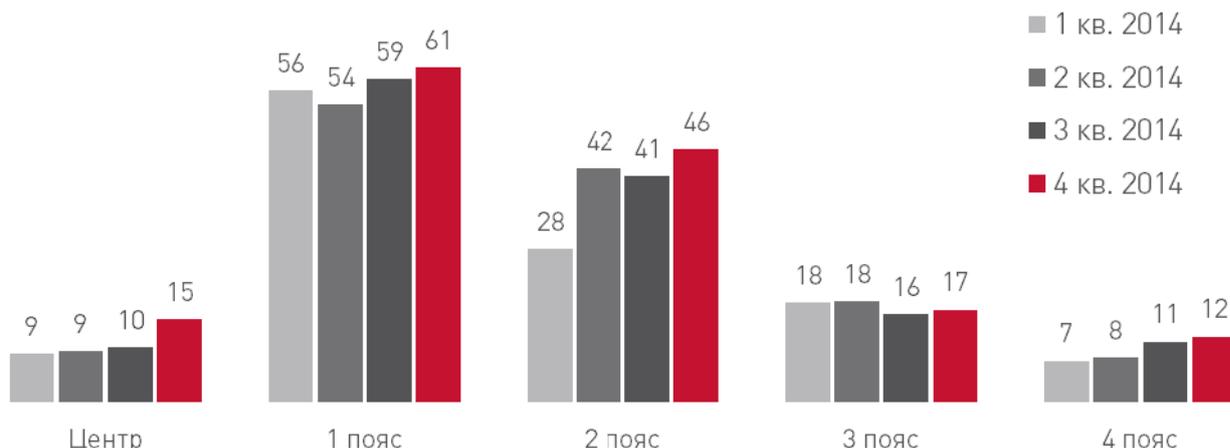
АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

график 14

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Особенность данного вида коммерческих площадей заключается в том, что точно определить их целевое назначение, то есть, относятся ли они к офисным, торговым или иным, до момента сдачи объекта, точнее, до продажи конкретному собственнику, в большинстве случаев невозможно. Встроенно-пристроенные помещения хоть и проектируются с учетом функционального использования, часто предлагаются на рынке как коммерческие площади свободного назначения. В связи с этим, мы рассматриваем рынок данных помещений без выделения торгового сегмента, но предполагаем, что доля таких помещений в объеме встроенно-пристроенных площадей составит не менее 50-60%.

В третьем квартале 2012 года объем строительства многоквартирного жилья вышел на докризисный уровень. В течение 2013-2014 гг. этот показатель увеличивался и к третьему кварталу текущего года достиг рекордного уровня (2,8 млн. кв. м). После ввода части объектов он несколько снизился, однако по-прежнему остается на высоком уровне. Сегодня активное строительство (площадки, на которых заметна хоть какая-то строительная активность) составляет около 2,66 млн. кв. м, в том числе 239 тыс. кв. м – апарт-комплексы. При этом объем «замороженного» составляет только 1,5 % от объемов строительства. В данном разделе мы будем учитывать только те объекты, где строительно-монтажные работы ведутся с той или иной интенсивностью.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В течение предыдущих двух лет объем строительства встроенно-пристроенных коммерческих помещений оставался на уровне 110-130 тыс. кв. м. Сейчас показатель вышел на отметку 150 тыс. кв. м. При этом структура рынка за последние 5 лет изменилась кардинально. Здесь стали четко прослеживаться центробежные тенденции. Если до 2010 года на долю Центра в объемах строительства приходилось до четверти возводимых в городе встроенно-пристроенных коммерческих площадей, то сегодня на этих территориях строится менее 10 % из них. При этом почти две трети этого объема, а именно 9 000 кв. м, приходится на проекты нового сегмента – апарт-комплексы¹⁶. В то же время в районах второго и третьего поясов появляется все больше проектов, в которых коммерческие площади

¹⁶ С текущего квартала в расчетах учитываются коммерческие площади в апарт-комплексах (за исключением крупных МФЦ, таких как OPERA Tower, «Башня «Исеть» и др.).

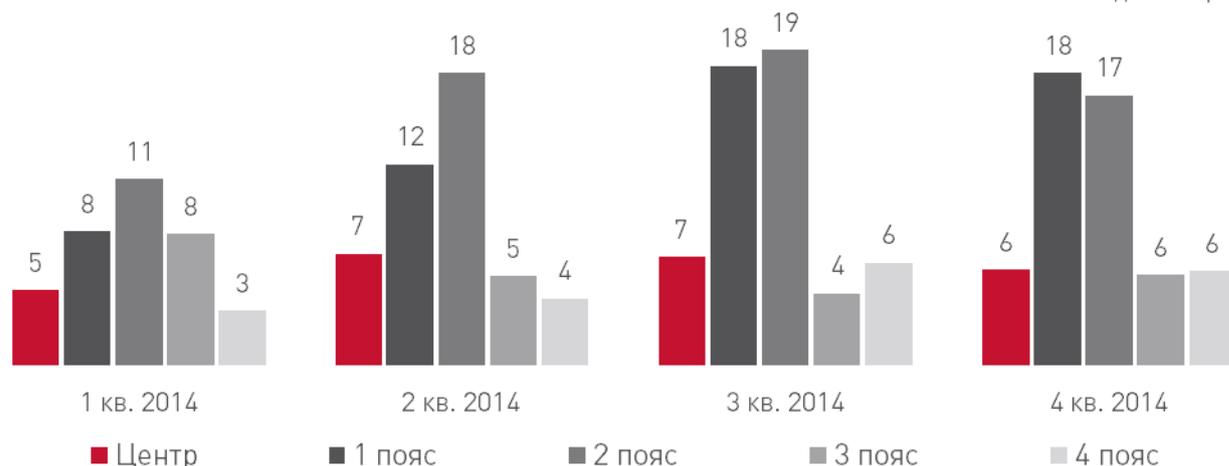
Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

изначально запроектированы в рамках «квартальной» застройки. Доля этих территорий в объеме возведения «встройки» за последние пять лет выросла с 20 до 40-45 %, а в абсолютных значениях – с 17 до 62,5 тыс. кв. м.

график 15

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ , ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Основную роль в изменении структуры рынка сыграло активное развитие проектов комплексного освоения территорий (таких как «Академический», «Солнечный») и районов квартальной застройки («Калиновский», «Каменный ручей» и др.). Значительные объемы строительства остаются в районах первого пояса, где сегодня возводится 40 % встроенно-пристроенных коммерческих помещений.

В последнее время «центробежная» тенденция усиливается, и отдаленные районы четвертого пояса также начинают активно вовлекаться в рынок жилья. Это способствует появлению здесь «комплексных» проектов, предусматривающих возведение домов со «встроенной» инфраструктурой. За последние два года доля такого строительства выросла с нуля до 8 % от общего объема рынка, что сопоставимо с объемами возведения таких площадей в Центре.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М

Таблица 28

период показатель	I кв. 2014		II кв. 2014 ¹⁷		III кв. 2014		IV кв. 2014 ¹⁸	
	строительство	предложение	строительство	предложение	строительство	предложение	строительство	предложение
Центр	8 620	4 600	9 250	6 860	9 970	6 650	14 880	5 880
1 пояс	56 450	8 240	53 970	12 340	58 610	18 360	60 550	17 950
2 пояс	27 610	11 420	42 400	17 930	40 890	19 360	45 880	16 550
3 пояс	17 890	8 080	18 140	5 460	15 900	4 430	16 690	5 540
4 пояс	7 420	3 390	8 060	4 110	10 910	6 300	11 840	5 790

Ввод встроенно-пристроенных коммерческих площадей во вновь построенных жилых домах составлял в последние годы от 40 до 60 тыс. кв. м. Так в 2013 году, по данным аналитического отдела УПН, застройщиками было сдано около 39,5 тыс. кв. м. В текущем

¹⁷ С учетом проекта «Академический» («РСГ-Академический»). До текущего квартала данные по этому проекту в расчетах не учитывались.

¹⁸ С учетом коммерческих площадей в апартментных комплексах (за исключением крупных МФЦ, таких как OPERA Tower, «Башня «Исеть» и др.)

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

году к середине декабря было введено уже 46 тыс. кв. м, а по итогам года рынок пополнится, как минимум, на 50 тыс. кв. м.

Объем предложения на первичном рынке с начала года увеличивался вместе с объемом строительства и к сентябрю вышел на рекордный уровень – 55 тыс. кв. м. Однако к четвертому кварталу значительная часть этих площадей застройщиками была продана. В результате количество выставяемых на продажу квадратных метров снизилось. Тем не менее, объем предложения остается высоким. Сегодня застройщиками предлагается 51,7 тыс. кв. м коммерческих помещений в жилых домах и апартаментных комплексах. По сравнению с мартом 2011 года (на тот момент фиксировался наименьший за последние пять лет уровень), относительный прирост составляет сегодня +407 %.

География проектов постепенно меняется, однако ее по-прежнему нельзя назвать достаточно широкой. Две трети объема предложения сегодня приходится на семь крупных жилых районов: Уктус (14 % объема предложения), Автовокзал, Центр (в обоих по 11 %), Академический (8 %), Кольцово, Юго-Западный и УНЦ (во всех по 7 %). Предложение в западных и северных районах города остается узким.

К концу года традиционно увеличивается количество проектов на конечных стадиях строительства. Сейчас на такие объекты приходится более 40 % от объема предложения. При этом на многих новых площадках, появившихся за последние четыре квартала, продажи по-прежнему не открыты. Кроме того, существует значительный объем помещений, продающихся застройщиками в сданных домах.

Несмотря на некоторые ограничения, выбор сегодня можно охарактеризовать, как наиболее высокий за последние годы. Кроме того, как отмечалось выше, потенциал эластичности предложения на рынке остается высоким: с одной стороны – за счет площадей, которые по тем или иным причинам «придерживаются» застройщиками, с другой – за счет объектов, продажи в которых еще не открыты. Кроме того, рынок будет «подпитываться» за счет появления новых строек. Все они будут поступать на рынок порционно.

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

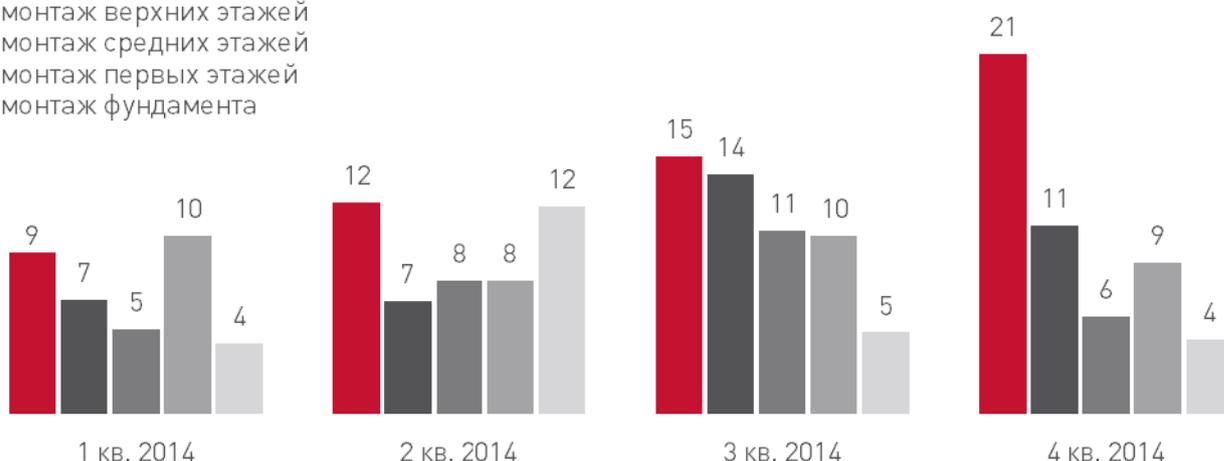
Несмотря на временные колебания показателей по отдельным территориальным сегментам, общий тренд динамики цен в течение первых трех кварталов 2013 года был стабильным. Отрицательные корректировки, наблюдавшиеся в отдельных объектах, «компенсировались» положительными в других. В четвертом квартале был зафиксирован резкий скачок цен, который составил +9,5 %. Он был обусловлен рядом причин. Во-первых,

график 16

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ НА РАЗЛИЧНОЙ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М

- внутренняя отделка
- монтаж верхних этажей
- монтаж средних этажей
- монтаж первых этажей
- монтаж фундамента

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



это выход большого числа объектов на завершающую стадию строительства. Во-вторых, появление новых проектов с высоким объемом и ценой предложения (в частности в ЖК «Каменный ручей»). В-третьих, во многих объектах значительная часть недорогих помещений к концу года была реализована и в продаже остались лишь варианты с более высокой ценой квадратного метра.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КОММЕРЧЕСКИЕ ПЛОЩАДИ В СТРОЯЩИХСЯ ЖИЛЫХ ДОМАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБ./КВ. М

Таблица 29

показатель	IV кв. 2013	I кв. 2014	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	изменение за один квартал, %	изменение за четыре квартала, %
По городу	87 600	83 430	80 870	81 120	84 180	+3,8	-3,9
Центр	136 250	124 250	100 350	98 730	118 850	+20,4	-12,8
1 пояс	92 910	82 420	87 560	94 210	93 650	-0,6	+0,8
2 пояс	88 850	91 630	82 250	77 070	81 040	+5,2	-8,8
3 пояс	61 120	63 800	63 390	62 980	59 050	-6,2	-3,4

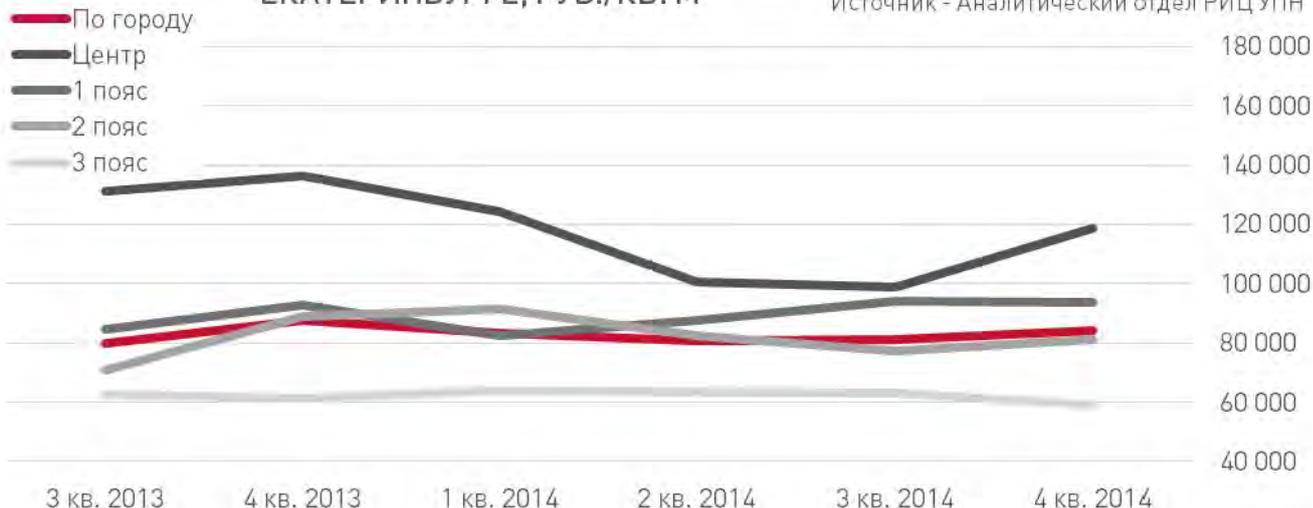
С началом 2014 г. динамика ценовых показателей сменилась на отрицательную. Некоторый прирост показателя в третьем и четвертом кварталах существенно ситуацию не изменил. В среднем по городу корректировка за последние четыре квартала составила -3,9 %. Она была обусловлена, с одной стороны, изменением структуры выборки (рост числа предложений во втором поясе и снижение цен в нем), с другой – отрицательной корректировкой цен в Центре (здесь появились недорогие предложения коммерческих площадей, в частности в ЖК «Мечта»). На конец четвертого квартала средний показатель фиксировался на уровне 84 180 руб./кв. м.

Надо отметить, что при расчетах средних цен предложения на встроенно-пристроенные площади в строящихся жилых домах, из-за слишком узких объемов выборки, показатели в различных сегментах оказываются очень чувствительны к отдельным единицам. Поэтому с появлением или «уходом» даже одного объекта скачки цен могут быть существенными. Так, из-за появления в продаже коммерческих помещений в апартментных комплексах «Главный проспект» и «Огни Екатеринбурга» рост среднего показателя в Центре в этом

график 17

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, РУБ./КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



квартале составил +20 %.

Таким образом, за последний год динамика цен на встроенно-пристроенные коммерческие помещения в строящихся жилых домах в большинстве территориальных сегментов оказалась отрицательной. Снижение в Центре составило –13 %, во втором поясе – 9 %, а в третьем – 3 %. Без изменений остались лишь показатели в районах первого пояса.

Если в начале года возможность торга с застройщиками была характерна только для той части проектов, где существовали сложности с продажами, то сегодня различные варианты скидок предлагают уже практически все отделы продаж. В отдельных случаях это скидки при стопроцентной оплате, в других – прямое предложение торга с указанием возможного размера дисконта. Такое изменение стратегии продаж свидетельствует как о фактическом, так и об ожидаемом снижении спроса на коммерческую недвижимость.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В течение последних четырех лет на рынке аренды встроенно-пристроенных торговых площадей наблюдается рост объема предложения. Только за последние двенадцать месяцев его значение по Базе данных Уральской палаты недвижимости увеличилось на +15 % в объемном выражении (то есть с 40 000 до 46 000 кв. м), а относительно декабря 2010 года прирост составил +162 %. Количество выставленных на продажу объектов при этом выросло более чем в три раза.

За последние четыре года в территориальной структуре предложения на рынке аренды наблюдались заметные изменения. Доля Центра сократилась с 45-50 % до 30-35 %, причем в абсолютных значениях падения не отмечалось, напротив, объем предложения здесь вырос с 12 до 17 тыс. кв. м. Снижение относительного показателя стало результатом роста числа предложений в районах первого и особенно второго пояса, общий объем которых вырос с 10-12 до 25-30 тыс. кв. м. Этот факт также свидетельствует об усилении центростремительных тенденций на рынке коммерческой недвижимости формата стрит-ритейл.

Сегодня торговые улицы формируются не только в Центре, но и в густонаселенных районах первого и второго поясов. На некоторых из них уже практически не осталось жилых помещений на первых этажах. Примерами могут служить улицы Бардина, Крауля, Победы, Родонитовая, Грибоедова, пр. Космонавтов и другие.

На рынке продажи увеличение объема предложения фиксировалось в октябре 2013 – марте 2014 гг. Весной показатели упали и вновь выросли только во второй половине года. При этом рост фиксировался почти во всех территориальных сегментах. За год динамика объема предложения составила +27 % в объемном выражении и +37 % в количественном.

Можно отметить следующие особенности территориальной структуры рынка:

график 20

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПРОДАЖИ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М

Источник - БД УПН

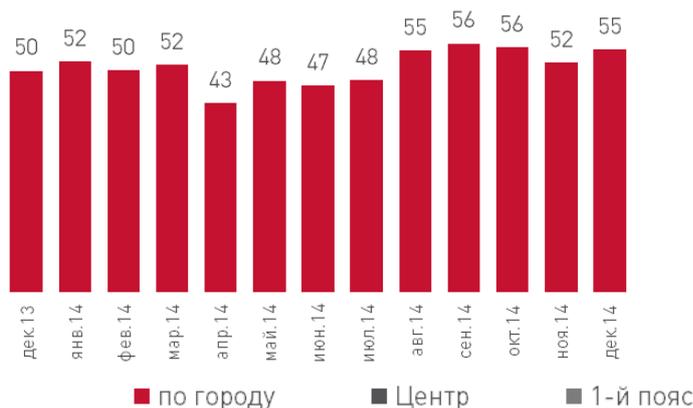


график 21

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПРОДАЖИ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М

Источник - БД УПН

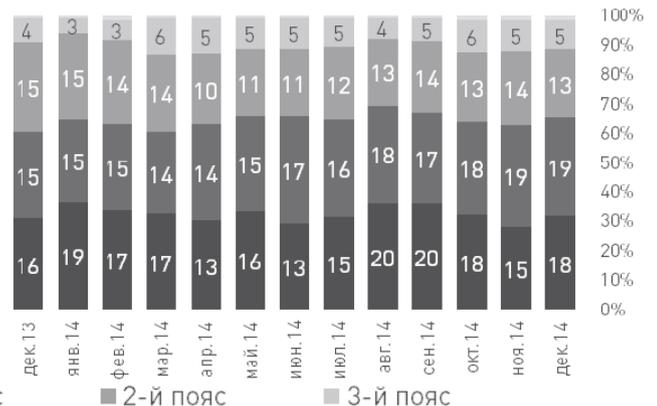
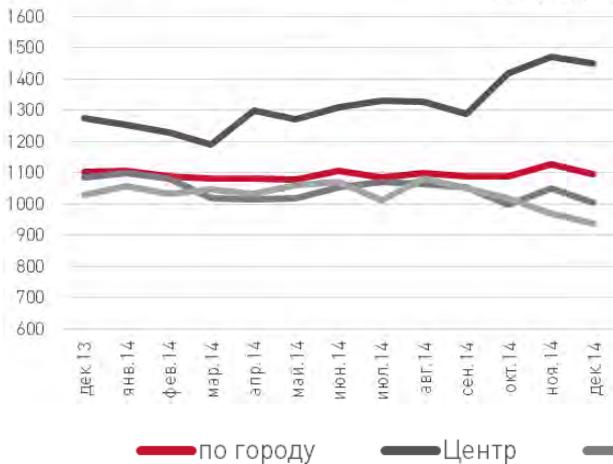


график 22

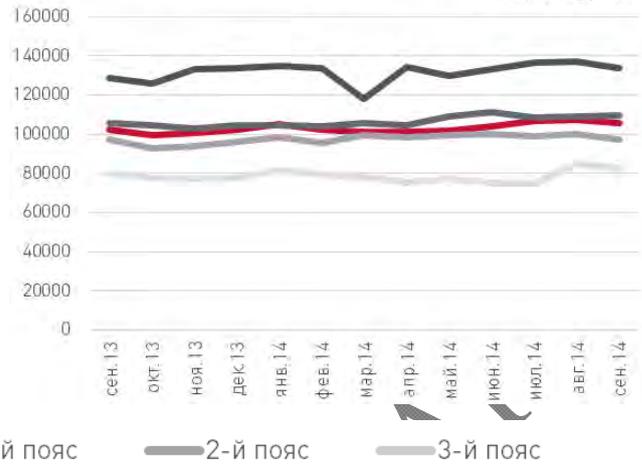
ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, РУБ./КВ. М

Источник - БД УПН


график 23

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, РУБ./КВ. М

Источник - БД УПН



Наибольший объем предложения рынка встроено-пристроенных площадей приходится на Центр и районы первого ценового пояса.

Доля Центра в объеме предложения на рынке аренды в значительной степени превышает его долю в составе жилого фонда.

Предложения за пределами второго пояса носят единичный характер.

Около трети объема предложения, как на рынке аренды, так и на рынке продажи, составляют помещения площадью от 50 до 100 кв. м. Еще 20 % приходится на помещения от 100 до 200 кв. м. Для рынка аренды характерно то, что расположенные на первых этажах жилых домов небольшие помещения, площадью до 50 кв. м, выставляются в основном не под торговлю, а под офисы.

Наиболее дефицитным сегментом, как на рынке продажи, так и на рынке аренды, остаются крупные помещения площадью более 500 кв. м. Объекты площадью более 1000 кв. м выставляются в единичных случаях.

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В последние два года динамику ставок аренды на рынке встроено-пристроенных торговых площадей можно охарактеризовать скорее как отрицательную. Правда, темпы снижения показателей очень невысоки. За 2013 год корректировка составила -4 %, а в текущем году – менее -1 %.

Если рассматривать различные территориальные сегменты, то рост показателя, причем весьма существенный (+14 % с начала года), отмечался лишь в Центре, где нередко предлагаются к аренде очень дорогие объекты с уникальными характеристиками места расположения. Существенные колебания по отдельным сегментам объясняются невысоким объемом выборки, из-за чего средний показатель оказывается крайне чувствительным к появлению отдельных объектов. В то же время ставки аренды в первом поясе снизились на -7,5 %, а во втором поясе – на -9 %. Это позволяет говорить о том, что стоимость аренды в городе в последний год фактически снижается. В итоге на 24 декабря 2014 г. средняя ставка аренды для встроено-пристроенных торговых площадей в Екатеринбурге составляла 1 097 руб./кв. м/мес. В Центре показатель фиксировался на отметке 1 449 руб./кв. м/мес., в первом поясе – 1 003 руб./кв. м/мес., во втором поясе – 937 руб./кв. м/мес.

Уровень ставок в среднем по городу сегодня по-прежнему остается на -28 % ниже относительно пиковых показателей, которые фиксировались в октябре 2008 г. В Центре отставание от максимальных составляет -18 %, в первом поясе -36 %, а во втором поясе -26 %.

На рынке продажи в этом году, напротив, сохранялась невысокая положительная динамика. За двенадцать месяцев цены предложения выросли в среднем по городу на +4,5 %. При этом в первом поясе динамика составила +8 %, во втором +4 %, а в третьем +4,5 %. Снижение стоимости торговых помещений фиксировалось только в центре, правда значение отрицательной корректировки было несущественным – около -1 %.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Таблица 30

период показатель	дек. 2013	мар. 2014	июн. 2014	сен. 2013	дек. 2014	динамика за один квартал, %	динамика за четыре квартала, %
Рынок аренды, руб./кв. м/мес.							
город	1 104	1 080	1 100	1 081	1 097	+0,6	-0,6
Центр	1 273	1 190	1 270	1 243	1 449	+12,5	+13,8
1 пояс	1 084	1 020	1 045	1 055	1 003	-4,7	-7,5
2 пояс	1 029	1 048	1 071	1 049	937	-10,7	-8,9
Рынок продажи, руб./кв. м							
город	102 563	100 622	103 892	105 430	107 150	+1,7	+4,5
Центр	133 529	117 966	135 778	133 727	132 175	-0,2	-1,0
1 пояс	104 387	103 809	110 005	109 758	112 696	+1,8	+8,0
2 пояс	96 308	97 961	100 142	97 440	100 220	+2,3	+4,1
3 пояс	77 653	78 073	75 250	82 839	81 122	-2,0	+4,5

Если сравнивать с пиковыми докризисными показателями октября 2008 года, то средняя цена предложения встроенно-пристроенных торговых помещений сегодня по-прежнему остается на -7 % ниже. В Центре и первом поясе «отставание» от исторического максимума составляет -12 и -7 % соответственно. В то же время цены во втором и третьем поясах в середине этого года вышли на докризисный уровень и сегодня превышают его на +5-6 %. Наиболее вероятной причиной этого стало увеличение в объеме предложения качественных объектов в современных жилых комплексах.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

Основной тенденцией последних лет на рынке коммерческой недвижимости стал выход на первый план макроэкономических факторов, которые оказывают все большее влияния на его развитие. При этом значимость локальных становится менее заметной. Даже дефицит предложения, наблюдающийся в отдельных сегментах, уже не приводит к существенному росту цен и арендных ставок. Отношение игроков рынка к перспективам его развития становится все более пессимистичным. Первая половина 2014 года показала снижение основных показателей развития региона, таких как индекс промышленного производства, оборот розничной торговли и др. Во второй половине года под влиянием политических факторов положение усугубилось. Стремительная девальвация рубля в декабре и последовавшая реакция ЦБ РФ, повысившего ключевую ставку до 17 %, крайне негативно отразилась на активности предпринимателей. В условиях неопределенности бизнес не может принимать долгосрочных решений о покупке или аренде офисов и это будет оставаться одной из ключевых проблем рынка коммерческой недвижимости в ближайшие месяцы.

Сейчас можно выделить несколько основных тенденций, которые в ближайшей перспективе будут серьезным образом влиять на развитие рынка коммерческой недвижимости.

Повышение стоимости кредитных ресурсов. Это станет ограничением, как для развития строительной отрасли, так и для развития секторов оптовой и розничной торговли.

Снижение объемов и темпов строительства. В условиях экономического кризиса некоторые объекты, в том числе и те, строительство которых ведется сегодня, будут «заморожены». Пополнение рынка новыми проектами будет невысоким.

Снижение потребительской активности. После ажиотажа, вызванного девальвацией рубля, и новогодних каникул, активность покупателей, вероятнее всего, существенно снизится. В немалой степени этому будет способствовать рост цен.

Рост затрат на закупку импортируемых товаров и комплектующих. Это безусловно отразится на конечной стоимости товаров в розничных точках, особенно в сегментах ритейла с подавляющей долей импорта (например, электроника). Можно ожидать существенного снижения спроса на товары, чья цена вырастет из-за изменений валютных курсов.

Пересмотр розничными сетями планов по развитию. Как и в 2008-2009 гг., многие торговые сети, планировавшие до этого массовое открытие новых магазинов, в том числе в регионах, притормозят процессы. Сравнительно активными в этом плане могут остаться только дискаунтеры.

Уход с российского рынка некоторых международных операторов. Процесс этот стал наблюдаться уже весной. С начала года о сворачивании бизнеса в России объявили Seppälä, ESPRIT, OVS, River Island, New Look, Gerry Weber, Wendy's и др. Вероятно, что процесс это будет продолжаться.

Сокращение товарного ассортимента. Данный фактор сегодня ощущается в сегменте продуктового ритейла из-за установленных правительством ограничений на импорт. В следующем году тенденция затронет и другие товарные группы.

Снижение товарооборота. Результатом приведенных выше изменений станет снижение показателей оптового и розничного товарооборота.

Таким образом, можно ожидать, что описанные выше факторы приведут к следующим изменениям на рынке коммерческой недвижимости Екатеринбурга в 2015 году.

Снижение объемов строительства и ввода. Не смотря на то, что объемы строительства жилых домов и коммерческой недвижимости в них превысили докризисный уровень и близки к рекордным показателям, в ближайшей перспективе ожидается сокращение этих показателей. Часть проектов будет «заморожена», темпы работ на других останутся невысокими. Это приведет к снижению объема предложения на первичном рынке. Пополнение рынка в перспективе 2015-2016 гг. будет низким. Наиболее существенное влияние на наполнение рынка будут оказывать крупные проекты, такие как «Академический». Тенденции относительно территориальной структуры рынка при этом сохранятся. В перспективе ближайших трех-пяти лет объемы строительства будут постепенно смещаться из приближенных к центру районов во второй и третий пояса. При этом в Центре жилой фонд (а следовательно и рынок стрит-ритейла) будет прирастать в основном за счет проектов апартментных комплексов качественного сегмента. Пополнение рынка за счет перевода квартир из старого жилого фонда в нежилой будет незначительным. Большая часть пригодных для этого квартир, расположенных на улицах с высокой проходимостью, на сегодня уже перешла под коммерческое использование. Оставшиеся объекты часто не отвечают требованиям операторов рынка своими техническими параметрами, либо имеют недостаточно удобное расположение.

Снижение спроса на коммерческую недвижимость. В условиях кризиса и сохраняющейся неопределенности большинство торговых организаций и предприятий сферы услуг будут отказываться от расширения и увеличения числа розничных точек. Это касается как покупки помещений, так и снятия их в аренду. Существенный объем площадей, реализуемых на первичном рынке в последние годы, приобретают частные инвесторы, которые в дальнейшем сдают эти помещения в аренду (по данным застройщиков, доля инвестиционных сделок составляет до 40-60 % в различных проектах). В последние годы

данные «потребители» коммерческой недвижимости перестали преследовать краткосрочные спекулятивные цели, а стремятся сохранить заработанные средства и гарантировать себе стабильный денежный поток. В условиях кризиса они также предпочтут вкладываться в более ликвидные активы.

Усиление процессов ротации. Снижение доходности в ритейле приведет к тому, что многие операторы начнут искать решения для снижения арендной нагрузки. В ближайшей перспективе вероятно усиление процессов ротации арендаторов, смена операторами помещений, в поисках более дешевых/эффективных площадок.

Рост объемов предложения и вакантных площадей. Снижение спроса, усиление процессов ротации и закрытие отдельных компаний приведет к высвобождению большого числа помещений и увеличению объема предложения, как на рынке аренды, так и на рынке продажи.

Снижение цен предложения и ставок аренды. В результате приведенных выше тенденций, наиболее вероятным сценарием на 2015 год видится снижение ценовых показателей рынка. На рынке аренды отрицательные корректировки в различных сегментах могут составить до -5 % в квартал. По итогам двенадцати месяцев ставки аренды на рынке стрит-ритейла опустятся на -10-15 %. На рынке продажи снижение может оказаться более существенным. Стоимость встроенно-пристроенных торговых площадей, вероятно, опустится на -15-20 %. При этом основная динамика показателей будет наблюдаться во втором-третьем кварталах 2015 года. При продаже помещений на стадии строительства застройщики будут активно прибегать к скрытым формам снижения цен – скидки при 100 % оплате, увеличение сроков рассрочки, различные рекламные акции и другие маркетинговые мероприятия.

Надо отметить, что данный прогноз подразумевает достаточно пессимистичный сценарий развития рынка в ближайшей перспективе. То есть он предполагает, что последние события серьезным образом отразятся на развитии экономики страны, региона и города. Темпы снижения основных экономических показателей при этом будут достаточно высокими.

Рынок коммерческой недвижимости сегодня по-прежнему остается чувствительным к внешним влияниям и зависимым от макроэкономических факторов. Неблагоприятные изменения на внешних рынках могут привести к быстрому падению спроса и, как следствие, снижению цен.

*Аналитический отдел РИЦ УПН
Начальник отдела: Хорьков Михаил Иванович
Моб. тел. 8 912 2898914
Екатеринбург, Бебеля, 124, каб. 210
Телефон (343) 367-67-60 (61-66), доб. 604
(343) 293-00-19 (20-22), доб. 604
E-mail: ric@upn.ru, http://www.upn.ru*

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

1. Дата действия цены;
2. Тип цены (уторгование). Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.
3. Местоположение аналога. Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки;
4. Целевое использование объекта;
5. Объем передаваемых прав;

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 1Б).

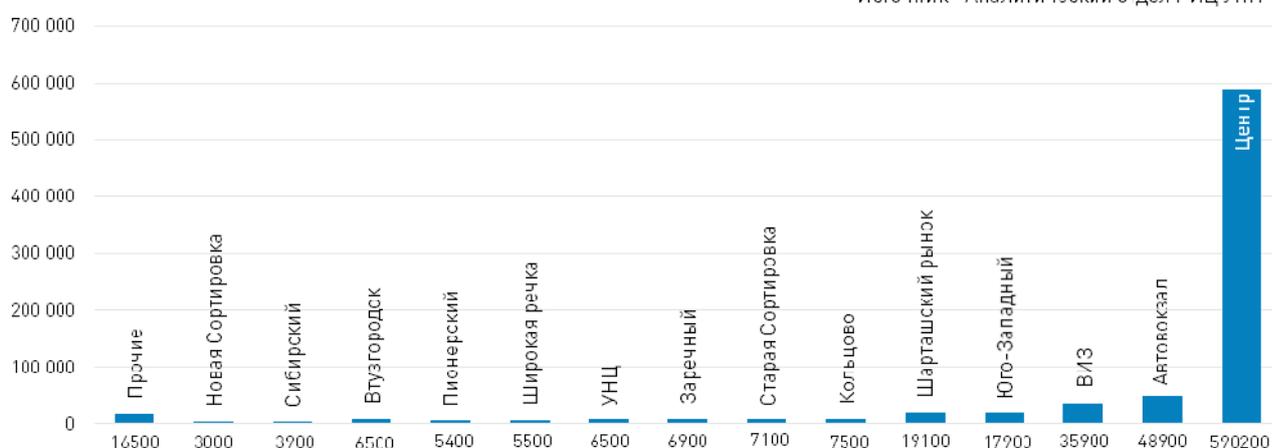
6. Площадь объекта – аналога. Цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших.
7. Физические характеристики;
8. Развитость инфраструктуры;
9. Материал стен;
10. Состав объекта – аналога.
11. Наличие отдельного входа.
12. Состояние объекта – оценки.

Структура предложения и основные объемные показатели рынка

график 1

КОЛИЧЕСТВО ПЛОЩАДЕЙ В КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ ЕКАТЕРИНБУРГА (КЛАССЫ А, В+, В) В IV КВАРТАЛЕ 2014 Г., КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Действующие объекты

Качественный офисный фонд распределен по территории города неравномерно: 76% его расположены в центре. До тех пор, пока в центре достраиваются крупные объекты, доля этого района существенно не снизится. Процесс активного обновления строящегося фонда, за счет объектов в первом ценовом поясе, постепенно формирует предпосылки для территориального расширения рынка. При этом ухудшение транспортной ситуации в центре города является одной из основных причин вытеснения спроса за его пределы, на территории, близкие к магистральным улицам и транспортным артериям городского значения.

Качественный офисный фонд составляет примерно 44% всех площадей в классифицируемых офисных зданиях (то есть, не считая встроено-пристроенных площадей, зданий госучреждений и зданий, арендопригодной площадью менее 2000 кв. м).

Таблица 31

Изменение объемов действующего качественного офисного фонда (А, В+, В), тыс. кв. м

Показатель	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
Период					
Общий объем площадей	716	735	742	762	781
Объем ввода в эксплуатацию	14	19	13	20	16

В 4 квартале 2014 года в эксплуатацию было сдано два офисных комплекса: один на ул. Добролюбова, 12/а, а другой «К5» на ул. Колмогорова, 5, ставший первым офисным комплексом класса В в микрорайоне «Заречный». Арендопригодные площади зданий Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 1Б).

присутствуют в количестве около 9 500 кв. м и 6 900 кв. м соответственно. Оба объекта распродаются в нарезку и относятся к классу В.

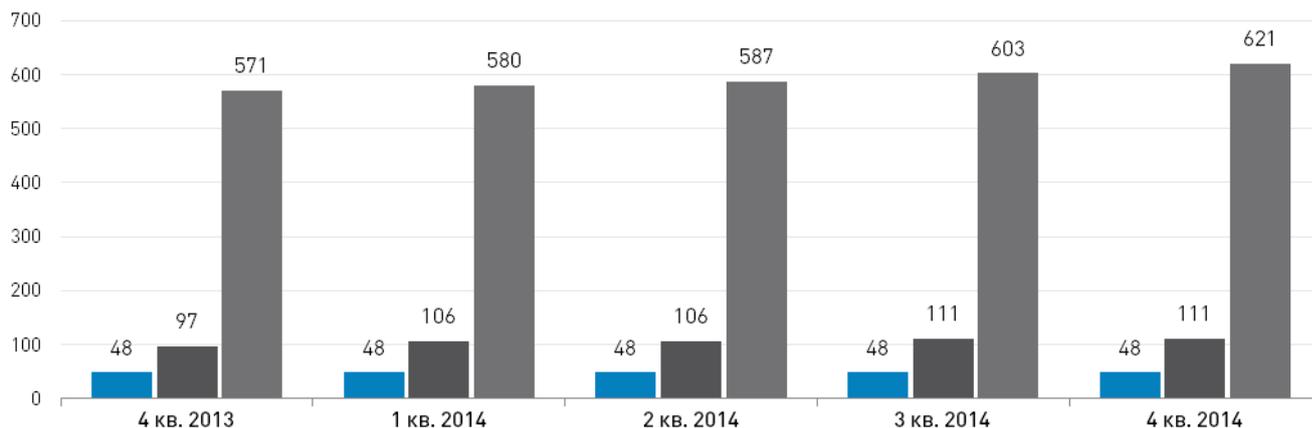
Структура рынка некачественных площадей так же характеризуется подавляющей долей центра, что говорит о сохранении исторических тенденций ее формирования. Отличие заключается лишь в том, что более-менее сопоставимый с центром объем офисов классов С, D представлен в районе Втузгородок, а в целом, распределение более равномерное.

график 2

СТРУКТУРА РЫНКА ДЕЙСТВУЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

■ Класс А ■ Класс В+ ■ Класс В



Оставшиеся районы представлены единичными объектами. Примечательно и то, что сегодня объем площадей в качественных офисных зданиях в центре города превышает объем площадей в некачественных зданиях (не считая зданий госучреждений) почти в 1,5 раза.

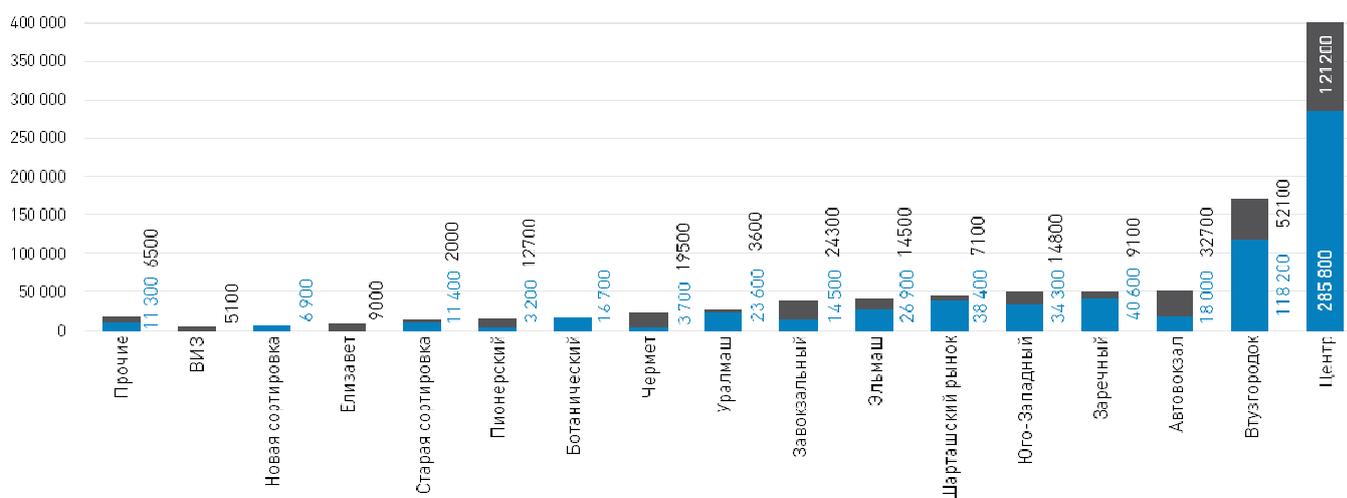
В условиях макроэкономической стабильности, характеристика локального рынка

график 3

СТРУКТУРА РЫНКА ДЕЙСТВУЮЩИХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАССОВ С И НИЖЕ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

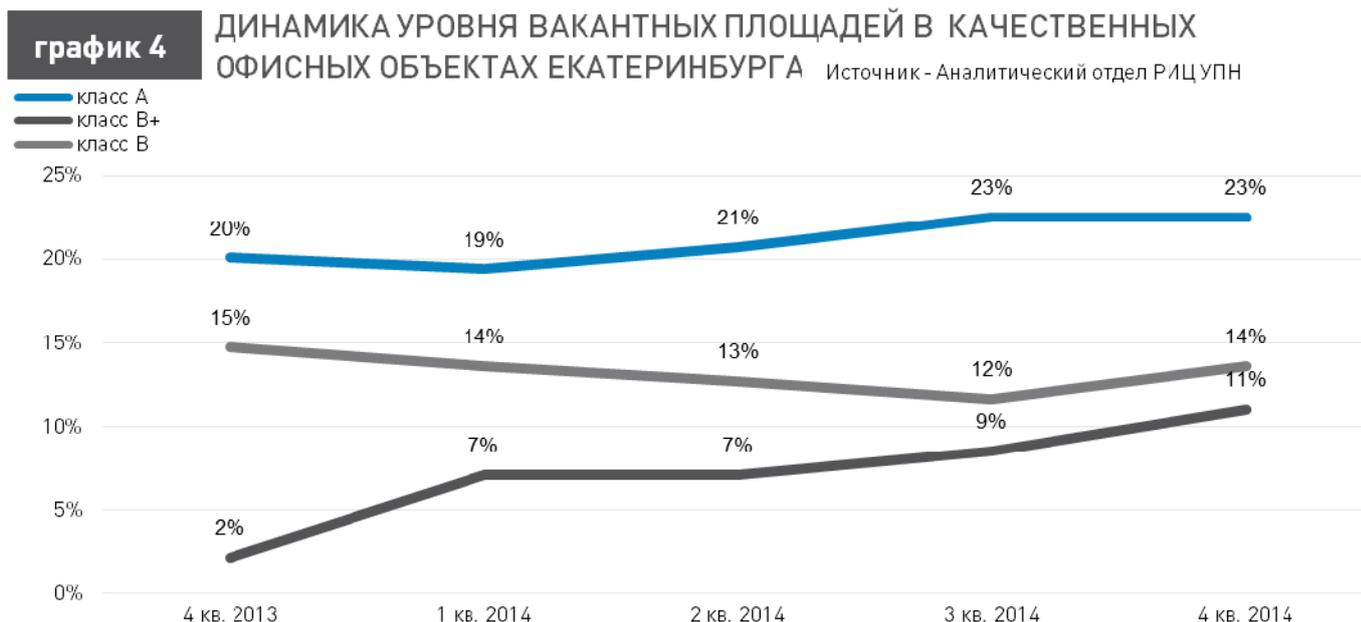
■ класс С ■ Классифицируемые объекты низкого качества



такова, что его перенасыщение имеет локальный характер и выражается лишь в невысоких темпах первичного наполнения отдельных объектов. Таковой была ситуация в 2012 - середине 2014 гг. Практика показывает, что территориальная рассредоточенность, но при

этом нахождение в рамках первого ценового пояса является благоприятной предпосылкой для динамики заполнения площадей.

Анализ уровня вакантных площадей



2014 год завершился ростом уровня вакантных площадей в основных качественных сегментах. По классу В это обусловлено как сдачей в эксплуатацию новых объектов, так и небольшим увеличением свободных площадей в нескольких уже действующих объектах. В классах А и В+, в свою очередь, увеличение показателя в минувшем квартале обусловлено только освобождением площадей. В целом, вакантные площади в 4 квартале выросли на 2%, что составляет порядка 16 тыс. кв. м

В целом, можно говорить, что основной перечень факторов, определяющих развитие рынка, делится на две категории. Во-первых, общеэкономические факторы, от которых рынок зависит достаточно сильно и в данный момент развивается под их влиянием. Данные факторы предопределяют замедление темпов развития рынка, снижение интереса со стороны внешних инвесторов. Вторая группа - это факторы локального рынка, вытекающие из текущего соотношения темпов роста спроса и предложения. При условии нормального макроэкономического роста они свидетельствуют о необходимости постепенного расширения объема предложения на первичном рынке, его дальнейшей качественной и территориальной дифференциации.

Если оценивать предлагаемые на рынке площади по характеру сделок, то большая их часть выставлена на рынке аренды. В целом, уровень вакантных площадей по качественному сегменту до конца 2014 года был близок к нормальному рыночному состоянию, однако в минувшем квартале этот баланс несколько пошатнулся. Новые объекты будут заполняться, предположительно, крайне низкими темпами. Возможно также отрицательное поглощение.

Таблица 32

Уровень вакантных площадей в качественных офисных зданиях (А, В+, В) Екатеринбурга на конец IV квартала 2014 г., %

Территория	Показатель	По аренде	По продаже	Общий
город		10	7	15
Центр		11	7	15
1 пояс		8	7	15

Анализ поглощения офисных площадей

ОБЪЕМЫ ПОГЛОЩЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ОФИСОВ КЛАССА А

Показатель Период	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
Поглощение, тыс.кв.м.	0,4	0,3	0,1	- 0,9	0
Поглощение, % от общего фонда класса А	1	1	0	- 2	0

4 квартал 2014 года показал близкое к нулевому, отрицательное поглощение. Положительные значения отмечены только в классе В, но это результат работы прошлых периодов. Плюсовой показатель достигнут за счет сданных в эксплуатацию зданий, уровень наполненности которых на момент сдачи, к слову, не так уж велик. В остальном классе В, как и в прочих сегментах, имеет место освобождение площадей. Данное явление пока не имеет массового характера, однако арендаторы стали заметно сокращать бюджеты на аренду и планы по развитию.

Положительное значение показателей поглощения в классе В может быть еще обеспечено в начале 2015 года, по инерции, за счет ввода таких офисных комплексов, как «Аврора», «Clever park», «Демидов» и «FM», однако уровень наполнения этих объектов при сдаче будет существенно ниже, чем у предшественников, поэтому даже если поглощение и покажет небольшие положительные значения, то уровень вакантных площадей, в среднем по рынку, только увеличится.

Таблица 33

Объемы поглощения площадей на рынке офисов класса В+

Показатель Период	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
Поглощение, тыс.кв.м.	0,3	4,2	0	2,6	- 2,8
Поглощение, % от общего фонда класса В+	0	4	0	2	- 2

Итак, если говорить об отдельных качественных сегментах, то в классе А, как мы уже упоминали, результирующее поглощение за 4 квартала нулевое. В классе В+ площади на рынке предлагают, в основном, БЦ "Арена" и Aston. Сейчас вновь появились предложения в БЦ «Континент», «Татищевский» и других. Показатель по классу В показывал умеренную положительную динамику в 2-3% от его офисного фонда. В итоге 2014 года объем ввода в качественном сегменте все же превысил количество поглощенных рынком площадей почти на 20 тыс. кв. м.

Если обратиться к истории показателя, то общий объем поглощения в качественном сегменте в 2012 году составил около 120 тысяч кв.м. арендопригодной площади, а в 2013 году - всего 51 тыс. кв. м, что является самым низким показателем после 2010 года, когда поглощение было 44 тыс. кв. м. Показатели 2014 года оказались посередине между этими двумя минимальными значениями и составили 48 тыс. кв. м, сделав этот год вторым в антирейтинге по степени активности рынка.

Таблица 34

Объемы поглощения площадей на рынке офисов класса В

Показатель Период	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
Поглощение, тыс. кв. м	- 1	14	10	20	2
Поглощение, % от общего фонда класса В	- 0	2	2	3	0

Наиболее заметная тенденция 2013 года - это сокращение темпов поглощения офисных площадей. Если раньше рынок качественных площадей классов А,В+,В поглощал 80-90 тыс. кв.м. в год (13-15% от объема качественного офисного фонда), то за 2013 год эта цифра

сократилась до 45-55 тыс. кв. м. (6% от объема качественного офисного фонда), а 2014 год полностью вписывается в эти же рамки.

Основные причины носят общеэкономический характер: сокращение объема инвестиций, числа организаций, замедление развития оборота оптовой и розничной торговли и других параметров. На самом деле сокращение не столь серьезное, как кажется при взгляде на эти цифры. Ранее высокие объемы обеспечивались несколькими крупными сделками по приобретению целых зданий, а так же строительством нескольких объектов крупными компаниями для собственной эксплуатации. Реальный "розничный рынок" офисных площадей сократился не так заметно, если отбросить все знаковые крупные сделки. Минувший квартал обозначил направление вероятной динамики рынка в 2015 году, поэтому в целом, для удовлетворения потребностей рынка на ближайшие 1-1,5 года, чрезмерным будет даже то количество площадей, которое предполагается к сдаче в первом квартале 2015 г.

СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ

Начавшийся в середине 2012 года постепенный рост объема площадей на стадии строительства, как и предполагалось, завершился к концу 2013 года. Объем строительства при этом сконцентрирован на завершающих стадиях, поэтому сдача в эксплуатацию нескольких крупных объектов (БЦ Prisma, "Демидов") может вновь тотально сократить объем возводимых проектов. Если за период заполнения таких объектов объем строительства пополнится достаточным количеством новых проектов, то возможный дефицит предложения будет несколько сглажен, однако в сложившейся экономической ситуации этот сценарий маловероятен. В ближайшее время, вероятно, сократится объем новых проектов. Более того, уже сейчас многие здания, которые строятся на территориях, где логично было бы разместить офисы, выходят на рынок как апартаментные комплексы.

график 5 ОБЪЕМ ПЛОЩАДЕЙ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА (В ОБЪЕКТАХ С АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 2000 КВ.М.), ТЫС. КВ. М

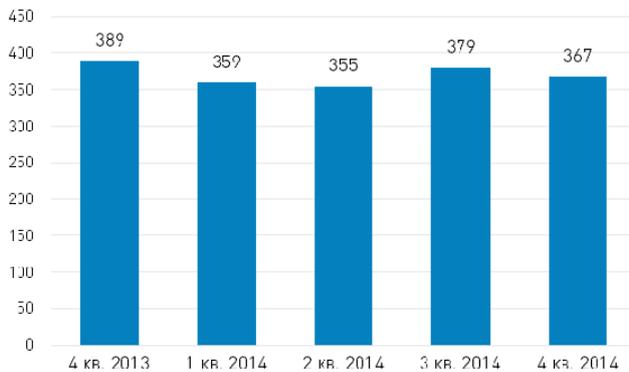
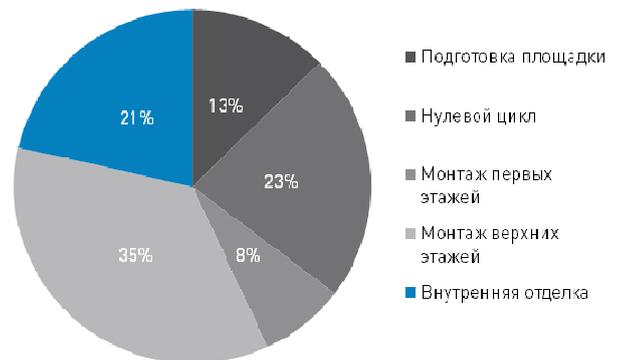


график 6 СТРУКТУРА СТРОЯЩИХСЯ ПЛОЩАДЕЙ НА РАЗЛИЧНЫХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА В IV КВ. 2014 Г.



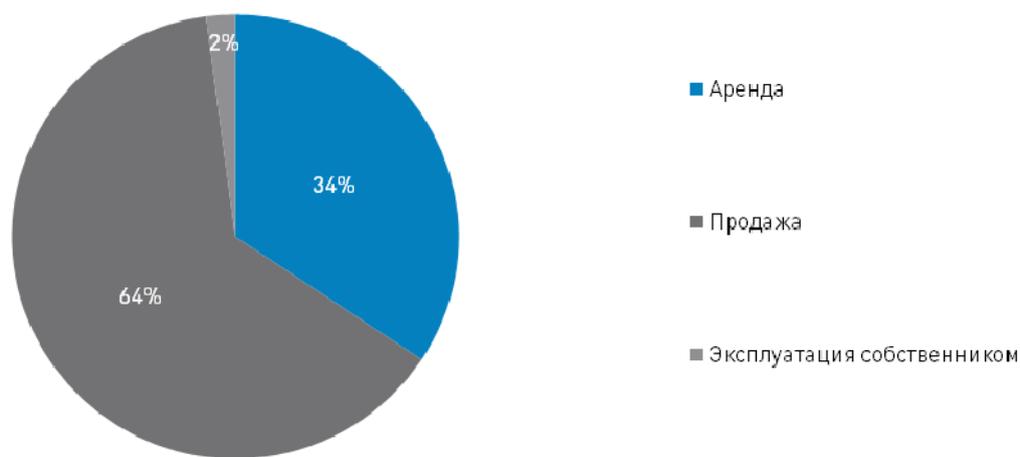
Список неактивных проектов практически не пополняется с 2009 года: в основном это проекты, замороженные еще до кризиса. При этом, за последние 2-3 года на стадию строительства выходило множество объектов, активно строившихся и реализованных в кратчайшие сроки.

В отличие от докризисного периода объекты, начинающие строительство в 2012-2014 гг., сравнительно меньшей площади (до 10-15 тыс. кв. м). Девелопмент таких объектов сопровождается меньшими рисками, и более адекватен рыночной ситуации, по сравнению с "амбициозными" проектами, анонсированными в 2007-2008 гг. Однако качественный уровень их, вероятно, будет соответствовать классу не выше В. В качестве застройщиков объектов посткризисного периода практически всегда выступают местные компании.

На сегодняшний день структура площадей, в зависимости от стратегии застройщика вновь начинает тяготеть к увеличению доли распродаваемых в нарезку на стадии строительства. Такая стратегия характерна для большинства небольших зданий и почти для всех крупных объектов. Практика строительства зданий для собственной эксплуатации становится лишь эпизодической. Общеэкономические факторы, диктующие сегодня конъюнктуру рынка, в ближайшее время могут существенно ударить именно по частным инвесторам, приобретающим площади на стадии строительства. При сокращении числа инвесторов количество новых проектов на рынке сократится, а среди возводимых сегодня, особенно на ранних стадиях строительства, могут появиться новые замороженные площадки.

график 7

СТРУКТУРА СТРОЯЩИХСЯ ПЛОЩАДЕЙ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТРАТЕГИИ ДЕВЕЛОПЕРА, ПО СОСТОЯНИЮ НА IV КВ. 2014 Г.



В Екатеринбурге, без учета городов-спутников, на стадии строительства находится около 365 тыс. кв.м. офисных площадей, из которых почти 50% расположены в центре города. В результате произошедших в последнее время изменений в структуре строящегося фонда, объем строящихся площадей за пределами центра превысил показатель центральной части города. Причина этого явления заключается в снижении числа свободных земельных участков. Хотя в структуре первого пояса до сих пор много проектов, граничащих с центральной частью города, тем не менее, тенденция территориального расширения рынка продолжает углубляться. В минувшем квартале количество строящихся площадей в центре и в первом ценовом поясе практически сравнялось.

Помимо сданных в 4 квартале 2014 года двух объектов, еще два (офисные комплексы Clever park и «Аврора») находятся в преддверии ввода в эксплуатацию и начнут функционировать уже в январе 2015 года. При этом началось строительство нового многофункционального комплекса на пересечении улиц Бебеля – Халтурина, однако функциональный состав его площадей пока неизвестен. В случае, если основную часть его займут офисы, то первый пояс пополнится еще 40-60 тыс. кв. м строящихся площадей и выйдет в лидеры по объему строительства, однако есть высокая вероятность предполагать, что предпочтение здесь будет отдано площадям иного назначения.

Таблица 35

Территориальная структура строящихся офисных площадей Екатеринбурга во IV кв. 2014 г.

Территория	Показатель	город	Центр	1 пояс	2-4 пояса
всего на стадии строительства, тыс. кв. м		365	175	171	18
территориальная структура, %		100	48	47	5

ЦЕНОВАЯ КОНЪЮНКТУРА

РЫНОК АРЕНДЫ

график 8

ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ДЕЙСТВУЮЩИХ БЦ КЛАССА В+, ВКЛЮЧАЯ НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РУБ./КВ.М./МЕС.

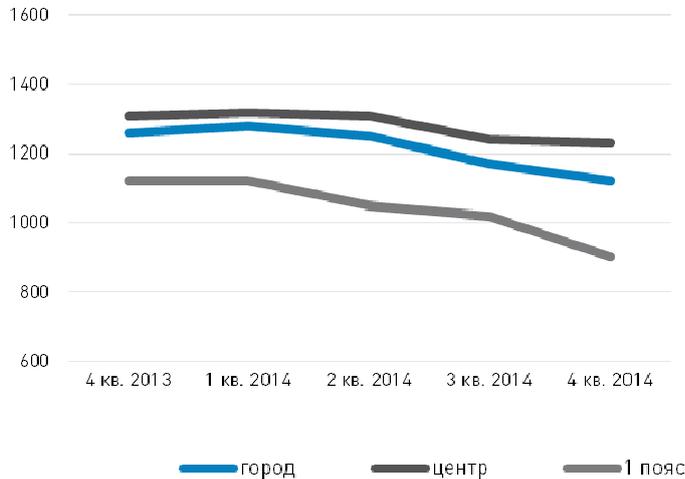
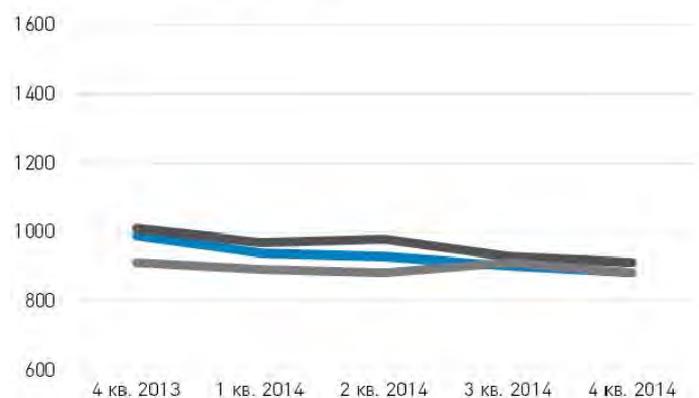


график 9

ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ДЕЙСТВУЮЩИХ БЦ КЛАССА В, ВКЛЮЧАЯ НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РУБ./КВ.М./МЕС.



Уровень ставок, по площадям класса А находится в диапазоне 1300-1600 руб./кв.м./мес., включая НДС и операционные расходы. На первичное заполнение крупных площадей существует практика предоставления скидок. При этом размер дисконта может составлять 10-20%.

Уровень ставок в классе В+ формируется, главным образом, тремя объектами: бизнес-центром "Арена", где начинается этап первичного наполнения, бизнес-центром "Рифей", который представлен примерно 500-ми кв. м вакантных площадей, а с 3 квартала 2014 года - еще и бизнес-центром Aston. В остальных объектах данного класса представлены лишь единичные предложения 100-300 кв. м.

Одна из основных характеристик офисных центров класса В+ - это полная ориентация на аренду, единый собственник. При этом в Екатеринбурге - это объекты до 10 тыс. кв.м. арендопригодной площади (за исключением двух зданий, занимаемых Сбербанком РФ в квартале улиц Куйбышева - Гоголя).

Таблица 36

Изменение среднего уровня арендных ставок предложения на офисные площади класса В+, руб./кв. м/мес. включая НДС и операционные расходы

Территория	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение с 4 кв. 2013, %	Изменение за последний кв., %
Центр	1 310	1 320	1 310	1 240	1 230	- 6	- 1
1 пояс	1 120	1 120	1 050	1 020	900	- 20	- 12
город	1 260	1 280	1 250	1 170	1 120	- 11	- 4

В минувшем квартале укрепилась тенденция снижения арендных ставок в бизнес-центрах класса В. Теперь можно говорить об этом, как о тренде 2014 года. Планомерное снижение за этот год достигло 10%. Также в четвертом квартале снижение отмечено и в классе В+, который до этого в течение более двух лет практически не менял ценники, но за второе полугодие нагнал по темпам класс В. Таким образом, отрицательная динамика ставок может объясняться как вызванная общими для всего рынка причинами, и лежат эти причины в макроэкономической плоскости.

Наиболее убедительным основанием для получения дисконта, относительно декларируемой цены, в объектах, находящихся в единой собственности, является величина арендуемой площади. Разница в цене аренды квадратного метра помещений, площадью до 100 и до 800 кв.м., в рамках одного объекта, может составлять до 20%. В некоторых новых объектах, проходящих этап первичного наполнения, предоставляются арендные каникулы на период отделочных работ, либо схемы их со финансирования.

Таблица 37

Изменение среднего уровня арендных ставок предложения на офисные площади класса В, руб./кв. м/мес. включая НДС и операционные расходы

Территория	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение с 4 кв. 2013, %	Изменение за последний кв., %
Центр	1 010	970	980	930	910	- 10	- 2
1 пояс	910	890	880	910	880	- 3	+ 3
город	990	940	930	900	880	- 11	- 2

Если управляющие компании, сдающие в аренду площади в бизнес-центрах в единой собственности, имеют определенные финансовые планы и выстраивают ценовую политику, в зависимости от наполняемости объекта, то инвесторы, владеющие небольшими площадями в объектах класса В, наоборот, предпочитают выходить на рынок с завышенными ценовыми ожиданиями, несмотря на то, что здание также может иметь низкую степень наполненности.

prime yields и доходность от аренды

график 10

ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ КЛАССА С, РУБ. КВ.М./МЕС., ВКЛЮЧАЯ НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

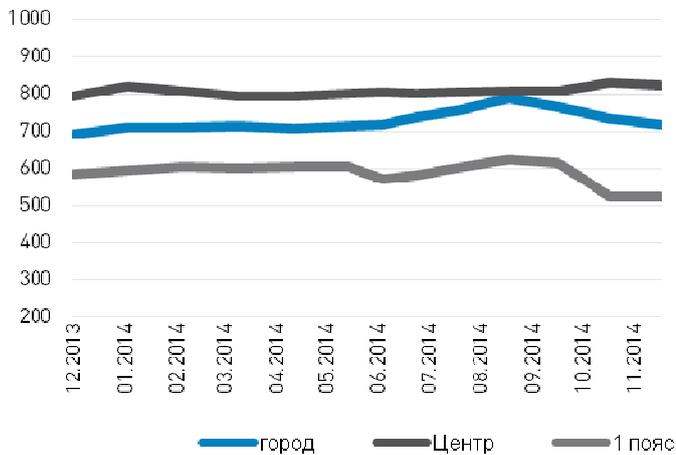
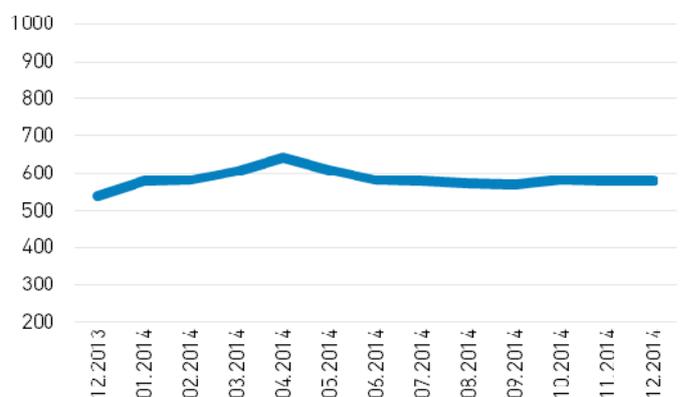


график 11

ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ НИЗКОГО КАЧЕСТВА (В СРЕДНЕМ ПО ГОРОДУ), РУБ./КВ.М./МЕС.



В результате, такие объекты реализуют площади медленнее, а разброс цен в них может доходить до двукратного. С момента сдачи в эксплуатацию крупных бизнес-центров класса В мы наблюдаем постепенное уменьшение количества предложений с завышенными ценниками и увеличение доли демпинговых предложений.

Таблица 38

Изменение среднего уровня арендных ставок предложения на офисные площади класса С, руб./кв.м./мес. включая НДС и операционные расходы

Территория	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение с 4 кв. 2013, %	Изменение за последний кв., %
Центр	790	790	800	810	820	+ 4	+ 1

1 пояс	580	600	570	620	520	- 10	- 16
город	690	720	720	790	720	+ 4	- 9

В классе С, удерживавшем ставки аренды на протяжении всего года, в прошедшем квартале наметились те же тенденции, что и в качественном сегменте. Однако с конца 2013 года снижения пока нет: сегмент лишь совершил отскок в размере набранных за год ценовых ожиданий. При этом, в отличие от классов В и В+, среднее по городу снижение за четвертый квартал 2014 года более, чем убедительное.

Уровень ставок в сегменте классифицируемых зданий уровня ниже, чем класс С не выходит из коридора 500-600 руб./кв. м в месяц. При этом, большая часть таких офисов расположена за пределами центра города. Часто объекты привязаны к существующим производственным комплексам. Объем предложения в сегменте невелик, потому что многие компании сами эксплуатируют офисы, не выводя их на рынок аренды. Пул арендаторов в таких объектах отличается стабильностью и сбалансированностью по видам деятельности, в силу исторических особенностей функционирования этого сегмента.

В целом можно сказать, что на рынке аренды объекты испытывают затруднения с заполнением площадей, обусловленные, в том числе, проблемами в работе управляющих компаний: это изначально завышенные ценовые ожидания, а также организационные и другие локальные проблемы.

Тем не менее, сегодня главной причиной этих трудностей становятся общеэкономические факторы. Арендаторы ведут себя сдержанно в планах развития, так как в городе отмечается отсутствие стабильного роста оборота торговых компаний, а субъекты производственной деятельности сокращают масштабы инвестиционной активности. 2014 год стал отправной точкой в реакции рынка офисов на эти изменения, основной эффект от которых будет ощущаться уже в 2015 году.

Первичный рынок продажи

На первичном рынке офисов продажи ведут около десятка строящихся объектов, данные по которым на текущий квартал можно увидеть в таблице-приложении к данному отчету (стр.42-43).

Ценовая политика в рамках отдельно взятых объектов существенно дифференцирована. Разница между минимальными и максимальными ценниками в одном здании начинается от 10 тыс. руб./ кв. м и доходит до 25 тыс. руб./ кв. м, а в среднем, составляет около 15 тыс. руб./ кв. м. Цены зависят от площади, этажа и схемы оплаты. Привлечение частных инвесторов остается одной из главных стратегических задач для рынка, так как сегодня – это основная сила, которая была бы способна поддержать спрос. Однако условий, способствующих этому, становится только меньше: доходность от арендного бизнеса снижается, большинство объектов строятся по договору инвестирования, предварительных договоров купли-продажи, либо договоров купли-продажи будущего объекта. Все эти формы не являются достаточным обеспечением для кредита.

Процесс увеличения цен, по мере повышения готовности идет достаточно ровно, в среднем, на 3 % в квартал, что говорит о стабильных темпах строительства объектов, ведущих продажи. Несмотря на складывающуюся ситуацию на рынке, девелоперы не спешат снижать цены предложения, пользуясь временным ажиотажем, связанным с выводом на рынок накоплений субъектов экономики. Однако снижение цен – это лишь вопрос времени, так как разрыв между ставками аренды и ценами продажи не может более увеличиваться. При высоких ценах предложения единственной реакцией рынка может стать снижение его оборотов, что в принципе, мы уже можем наблюдать. Построенные в 2014 году объекты вводятся в эксплуатацию с достаточно высоким уровнем нерезализованной площади. Вероятно, в ближайшее время количество замороженных строек увеличится, что в особенности касается проектов, недавно вышедших на стадию котлована. Такая же судьба

может постигнуть и те объекты в единой собственности, которые зависят от кредитного финансирования.

Выбор для покупателя на рынке сегодня невелик. Основная часть нового предложения на первичном рынке смещается в 1-й ценовой пояс, на границы промышленных зон либо с жилыми кварталами, либо с крупными магистралями. Центр сохраняет позиции только за счет одного-двух крупных объектов. Все больше новых зданий, расположенных на землях, доступных для строительства офисов, выходят на рынок как апартаментные комплексы.

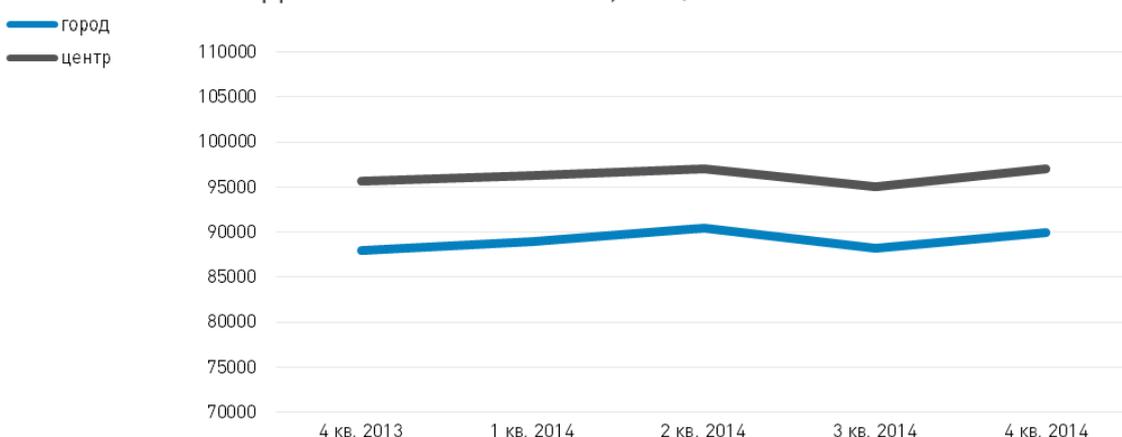
Таблица 39

Изменение среднего уровня цен предложения на первичном рынке продажи офисов (строящиеся объекты), руб./кв. м

Территория	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение с 4 кв. 2013, %	Изменение за последний кв., %
Центр	86 800	89 400	92 500	93 000	99 400	+ 15	+ 7
1 пояс	73 900	74 500	78 500	83 800	78 500	+ 6	- 6
город	81 000	82 800	85 500	88 400	86 200	+ 6	- 2

Вторичный рынок продажи

график 12 ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПРОДАЖИ ОФИСОВ КЛАССА В, РУБ./КВ.М. Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



В первом полугодии 2014 года уровень цен на вторичном рынке офисов класса В поддерживался инвесторами, желающими вложить собственные средства или пока еще одобренные банками кредиты. В 3 квартале 2014 года, вслед за снижением уровня ставок аренды, в классе В отмечена и отрицательная динамика цен на рынке продажи, в результате чего цены на вторичном и первичном рынке практически сравнялись. Вероятность корректировок цен в среднесрочной перспективе достаточно высока, ввиду продолжающегося снижения арендных ставок. Удерживание цен на высоком уровне выведет с рынка тех покупателей, которые предпочтут арендному бизнесу альтернативные вложения. В данном случае продавцы будут конкурировать за покупателей, приобретающих офисы для собственной эксплуатации, либо стремящихся законсервировать рублевые накопления. Последний аргумент может поддержать цены только в краткосрочной перспективе, после чего ожидания снижения цен сдержат активность таких «стихийных» покупателей. Определенная часть продавцов также может предпочесть снять объект с продажи или заморозить цену, нежели уменьшать ее, ниже стоимости, по которой объект приобретался. Это возможно, если недвижимость не сопряжена с кредитными обязательствами.

Таблица 40

Изменение среднего уровня цен предложения на рынке продажи офисных площадей класса В, руб./кв.м.

Территория	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение с 4 кв. 2014, %	Изменение за последний кв., %
Центр	95 600	96 300	97 000	95 000	97 000	+ 2	+ 2
город	88 000	89 000	90 400	88 200	90 000	+ 2	+ 2

На вторичном рынке офисов класса С цены оставались стабильными на протяжении полутора лет, а во второй половине минувшего года отмечен небольшой рост цен предложения, в результате чего их уровень остановился возле значения в 64 тыс. руб./кв. м в среднем по городу. Средний по городу показатель оказался ниже средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилья (разница составляет около 19% по городу). Квартиры - "хрущевки", в среднем по городу, опережают по цене офисы класса С на 14%, а средняя цена многоквартирного жилья на вторичном рынке в центре города сравнялась с ценой офисов класса В (97 700 руб/кв. м и 97 000 руб./ кв. м соответственно). Разница цен объясняется, в первую очередь, низкой степенью взаимосвязи рынков офисов и жилья, что является следствием преобладания на последнем потребителей, а не инвесторов (приобретение жилья для собственной эксплуатации, а не для извлечения прибыли). Сказывается и "перегрев" рынка жилья, где намного более активно применяется практика ипотечного кредитования.

В наиболее низком сегменте диапазон изменения средних цен предложения немного снизился в 2014 году и составил 48 000 - 54 000 руб./кв.м. (ранее, длительное время он составлял 53 000 - 56 000 руб./кв. м). Таким образом, цены и арендные ставки на некачественные офисы, в среднесрочной перспективе, в меньшей степени будут подвержены снижению, чем на качественные. Доходность от аренды в этом сегменте даже до начала кризисных явлений была на грани экономической целесообразности, а в условиях неэффективного использования коммунальных услуг – за гранью.

Таблица 41

Изменение среднего уровня цен предложения на рынке продажи офисных площадей класса С19, руб./кв.м.

Территория	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Изменение с 4 кв. 2013, %	Изменение за последний кв., %
Центр	72 400	66 300	68 200	69 300	73 400	+ 1	+ 6
город	64 200	60 400	61 000	64 300	63 400	- 1	- 1

19 кроме помещений на первом этаже

график 13 ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ КЛАССА С, РУБ./КВ.М.

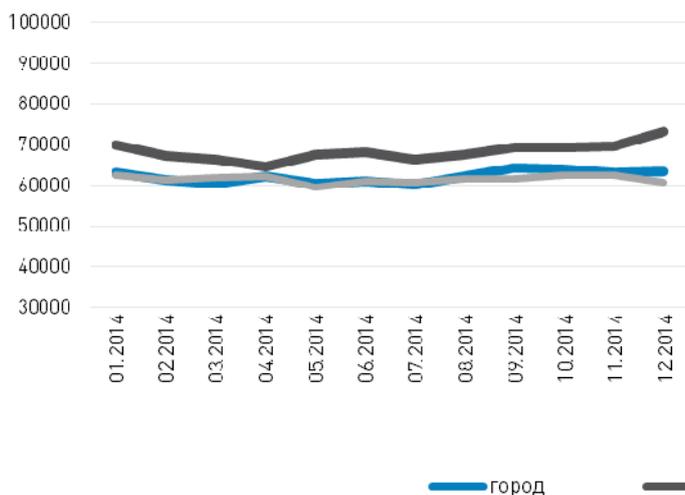
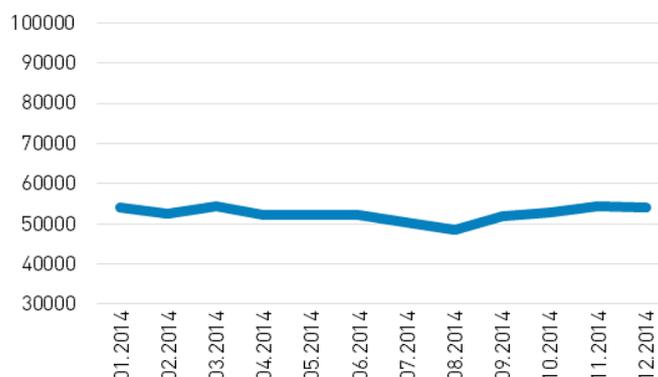


график 14 ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ОФИСОВ НИЗКОГО КАЧЕСТВА, РУБ./КВ.М.



Опыт продаж объектов класса А в Екатеринбурге отсутствует, поэтому, в качестве ставки капитализации для сегмента примем экспертный расчет компании Cushman & Wakefield для региональных рынков городов-миллионников. Смысл его заключается в том, что если бы на рынке Екатеринбурга появился институциональный инвестор, приобретающий объект сегмента «Prime Real Estate», то с учетом всех рисков, он готов был бы сделать это по ставке капитализации равной не менее этого показателя. Отметим так же, что сегмент «Prime RE» предполагает 100% заполненность объекта по долгосрочным договорам аренды. Таких объектов в Екатеринбурге нет, однако существующий класс А является наиболее приближенным по своим характеристикам к требованиям сегмента, поэтому данный показатель будет наиболее объективным из всех существующих, хотя и останется условным. В данном случае в ставке капитализации заложены все премии за риск, который готов нести инвестор на рынке Екатеринбурга, приобретая функционирующий объект класса А.

При расчете ставки капитализации средний размер арендной ставки был очищен от налога (НДС – 18%), а так же от оцененного экспертно объема операционных расходов. ОР с 2009 года не выделяются ни в классе А, ни в классе В отдельной строкой. Экспертно мы примем их в объеме для класса А – 250 руб./кв.м./мес., для класса В – 150 руб./кв.м./мес., что по нашему мнению, наиболее приближено к реальности. Расчет для класса В предполагает уровень отдачи при инвестировании в условный объект класса В.

Таблица 42

Ставки капитализации для рынка офисов классов А и В Екатеринбурга, %

Показатель	4 кв. 2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014
Prime yields, C&W	12,5	12,5	12,9	12,9	16,1 ²⁰
Доходность от аренды, класс В	9,4	8,7	8,4	8,0	7,6

С начала 2014 года разрыв между ставками аренды и ценами на рынке продажи офисов класса В увеличивается, что приводит к снижению ставки капитализации. Если до 4 квартала 2014 года показатель доходности от аренды балансировал на пределе уровня экономической целесообразности инвестиций, то сегодня, при продолжающемся снижении арендных ставок и росте ключевой ставки центробанка, он, несомненно, перешел эту границу.

²⁰ Так как компания Cushman & Wakefield не считает ставку по региональным городам-миллионникам с середины 2014 года, данные по Екатеринбургу получены путем экстраполяции индекса, рассчитанного для Москвы Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 1Б).

Существует целый ряд факторов, практически парализующих деятельность частных инвесторов в краткосрочной перспективе. Во-первых, это доходность от альтернативных вложений. При росте ставок по депозитам до 12-18 % инвесторы не мотивированы вкладывать средства в покупку недвижимости с доходностью 7-8 % годовых.

Во-вторых, последние цифры уже в начале 2015 года могут быть снижены еще на 1-1,5 %, вместе с введением налога на недвижимое имущество торгово-офисного назначения в зданиях площадью от 5 000 кв. м.

В-третьих, если ранее невысокая доходность от аренды компенсировалась ожиданием роста цен, то сегодня этот фактор теряет свою актуальность. Инфляционный рост возможен в краткосрочном периоде, но уже в полугодовой перспективе он не может быть поддержан спросом, так как этому не способствуют объективные характеристики рынка, который рискует в ближайшие месяцы потерять до 30% спроса, в виде инвесторов, приобретающих помещения для извлечения прибыли. Уже сегодня вновь вводимые в эксплуатацию здания имеют невысокий объем реализованных площадей. Продавцам придется конкурировать лишь за тех покупателей, которые приобретают офисы для собственной эксплуатации.

Теоретически, для сохранения спроса со стороны инвесторов, при текущем уровне ставок аренды, необходимо было бы снижение цен продажи до 45-50 тыс. руб. / кв. м (в ценах декабря 2014 года), то есть более чем на 50%. Учитывая невозможность такого снижения, вероятнее всего рынок ожидает сокращение новых планов застройки, снижение оборотов рынка. Отметим лишь, что данный сценарий может быть скорректирован в лучшую сторону, если меры по повышению ключевой ставки окажутся краткосрочными. В любом случае, для сохранения оборотов рынка требуется снижение реальных цен не менее, чем на 20-30%. Естественно, что в реальности наиболее вероятен лишь промежуточный сценарий, с частичным снижением цен и частичной потерей спроса и оборотов рынка в среднесрочном периоде. В данном случае, свое слово скажет инерционный характер развития рынка.

Показатель Prime Yields ускорил рост во второй половине 2014 года, но увеличение достаточно условное и спроецировано пропорционально показателям для Москвы. Ввиду того, что инвестиционная активность близка к нулевой, в регионах нет достаточного количества примеров для расчета, в связи с этим Cushman & Wakefield осуществляет расчет только для Москвы. В любом случае, это означает, что инвесторы при осуществлении сделок будут требовать более высокую "плату за риск", чем ранее. Тот факт, что ставка все-таки ниже возможных процентов по депозитам обоснован тем, что повышение ключевой ставки центробанка сегодня оценивается участниками рынка как временное, а сам рынок характеризуется инерционным развитием. На практике можно говорить о том, что вероятнее всего, на рынке Екатеринбурга, в текущих условиях, просто не найдется институционального инвестора, готового приобретать офисное здание.

Специалисты РИЦ УПН декларируют, что расчет, произведенный в данном разделе, является лишь общим рыночным ориентиром и актуален только для случая приобретения готового объекта недвижимости инвестором на открытом рынке. Расчет не пригоден для оценки проекта, в случае инвестирования в его строительство, так как авторы не обладают достоверными данными о вопросах себестоимости строительства офисных объектов, тем более, что такой показатель может быть посчитан только индивидуально для каждого проекта.

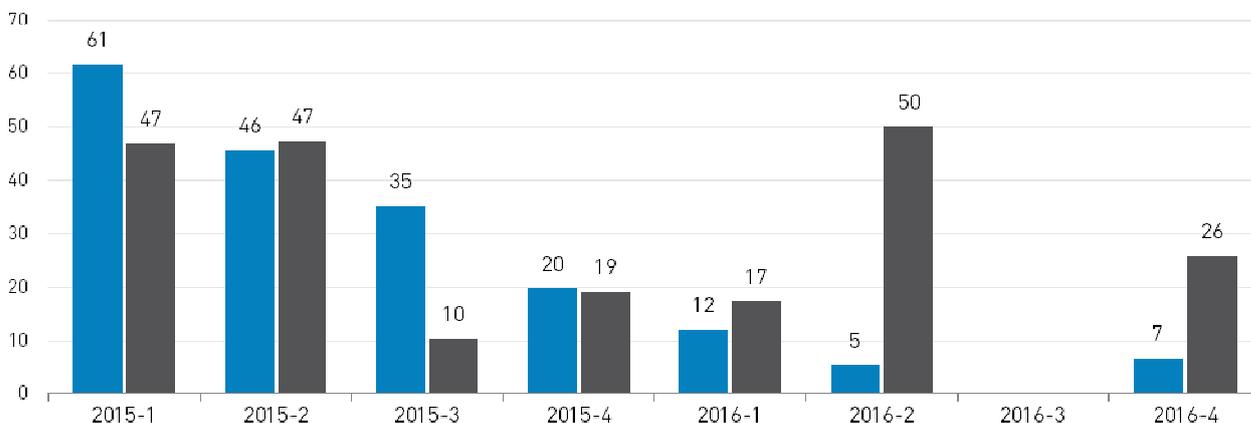
Прогноз развития рынка в краткосрочной перспективе

график 15

ЗАЯВЛЕННЫЕ И ОЖИДАЕМЫЕ ОБЪЕМЫ ВВОДА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС.КВ. М

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

■ заявленные темпы
■ ожидаемые темпы



На графике 15 представлено наше видение возможного изменения объемных показателей рынка, исходя из сложившихся обстоятельств по каждому из строящихся объектов. Практика показывает, что данные оценки часто корректируются в сторону отсрочки сдачи объектов в эксплуатацию, хотя среди объектов, вышедших на стадию котлована с 2012 года средний фактический срок строительства заметно сократился и в отдельных случаях может достигать 1,5 лет. В расчете не участвуют объекты, находящиеся в стадии заморозки.

Учитывая данные о социально-экономическом развитии в 2013-2014 гг., можно говорить о заметном снижении его темпов и о приближении экономики к стагнации. Несмотря на то, что факторы локального рынка говорят о возможном возникновении дефицита качественных площадей на первичном рынке, основополагающее влияние на него сегодня все же оказывает макроэкономический фон, а именно, отток капитала из РФ, снижение активности внешних инвесторов. Применительно к рынку офисов сказывается также и отказ многих представителей малого бизнеса от вложений в недвижимость, в связи с ростом налоговых нагрузок, сокращение числа организаций. В январе-сентябре 2014 года отмечено сокращение оборота розничной торговли, инвестиций, объема промышленного производства.

Таблица 43

**Прогноз возможного изменения объемных показателей рынка офисов
Екатеринбурга на 2014-2016 гг., тыс. кв.м.**

Показатель	Год	2014 (факт)	2015	2016
объемы сдачи в течение года		68	123	93
начало строительства новых объектов в течение года		35	30	50
площади на стадии строительства на конец года		367	274	231

Конец 2014 года внес существенные коррективы в настроения основных участников как рынка аренды, так и рынка продажи. Первый из них уже начал оперативно отражать на себе эти изменения, а второй, в силу своей инерционности, вероятно, отразит их в ближайшем будущем. Итоговая величина изменения арендных ставок и цен предложения будет зависеть от соотношения реального снижения и уровня инфляционного роста. В

любом случае, реальное снижение будет иметь место во всех сегментах, а инфляция может лишь скорректировать номинальное значение ценовых показателей.

Как мы уже упоминали в разделе «Prime yields и доходность от аренды» на страницах 18-19 данного отчета, действующие на рынок макроэкономические факторы практически парализуют деятельность инвесторов в среднесрочной перспективе, что в первую очередь, ударит по первичному рынку. Изменившиеся ожидания существенно сократят объемы финансирования строительства, но не сведут их к нулю. На рынке всегда остаются частные инвесторы, не руководствующиеся общеэкономическими механизмами при осуществлении вложений. Однако активность инвесторов, осуществляющих вложения на волне общего ажиотажа, будет постепенно угасать, успев, возможно, спровоцировать даже краткосрочный инфляционный рост цен. Не стоит забывать, что на рынке останутся те покупатели, которые используют офис для собственной эксплуатации, хотя их количество также, как минимум, не вырастет.

Однако уже менее, чем в годовой перспективе снижение реальных цен станет не только объективным, но и неизбежным, так как рынок лишается существенной части спроса. Увидим ли мы это снижение в номинальных показателях – зависит от темпов инфляции, предсказать которые сейчас крайне сложно. Также необходимо учитывать, что большинство продавцов, особенно не привлекающих кредитные средства, предпочтут заморозку цен их снижению, пускай даже в ущерб продажам. Таким образом, рынок сегодня становится недружественным, не столько продавцам в целом, сколько инвесторам - в частности.

В среднесрочном периоде, когда макроэкономическая ситуация выправится, приоритетное влияние вновь возымеют локальные рыночные факторы, и отсутствие достаточного объема пополнения рынка новыми предложениями может быть гораздо более деструктивным явлением, нежели текущее снижение спроса, раскачивая низкообъемный рынок, словно маятник, от стагнации к ажиотажному росту.

Учитывая перспективные тенденции изменения объема вакантных площадей и объемов пополнения рынка мы делаем следующий краткосрочный прогноз изменения арендных ставок (таблица 21).

Таблица 44

Прогноз изменения арендных ставок на качественные офисные площади до конца I кв. 2015 г.

Показатель	Год	A	B+	B
Прогнозируемое изменение, %		0...-5	-2...-8	0...-5

Аналитический отдел РИЦ УПН
 Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович
 Екатеринбург, Бебеля, 124
 Телефон (343) 367-67-60, доб. 604
 E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>
 © АНО «Риэлторский информационный центр», 2014

4. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ КОМПАНИИ

4.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Основой для проведения финансового анализа ООО «Колер» стали следующие данные:

1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №45 – актив баланса, табл. №46 - пассив баланса)

2) Отчет о прибылях и убытках (см. табл. №47);

Количество рассматриваемых при проведении анализа периодов - 2.

Данные по первому рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2013 года.

Данные по последнему рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2014 года.

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2013 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.12.2014 года.

Таблица 45

Актив баланса

Баланс (Форма 1)			
Статья баланса	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
АКТИВ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0
Основные средства	1150	734,0	699,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	0,0	0,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	734,0	699,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	0,0	0,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	683,0	0,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	76,0	1 506,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	0,0
Итого по разделу II	1200	759,0	1 506,0
БАЛАНС	1600	1 493,0	2 205,0

Таблица 46

Пассив баланса

ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	8,0	8,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 334,0	1 821,0
Итого по разделу III	1300	1 342,0	1 829,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	0,0	0,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	151,0	376,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	0,0	0,0
Прочие обязательства	1550	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	151,0	376,0
БАЛАНС	1700	1 493,0	2 205,0

Таблица 47

Отчет о прибылях и убытках

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)			
Наименование показателя	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка	2110	5 866,0	5 999,0
Себестоимость продаж	2120	(4 980,0)	(5 379,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	886,0	620,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	0,0	0,0
Прибыль (убыток) от продаж	2200	886,0	620,0
Прочие доходы и расходы			
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	0,0	0,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	23,0
Прочие расходы	2350	(85,0)	(82,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	801,0	561,0
Текущий налог на прибыль	2410	(74,0)	(74,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0,0	0,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	727,0	487,0
Справочно			
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	727,0	487,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0

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

4.2. СТРУКТУРА БАЛАНСА

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

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №45) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

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

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

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

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

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

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура ООО «Колер»:

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

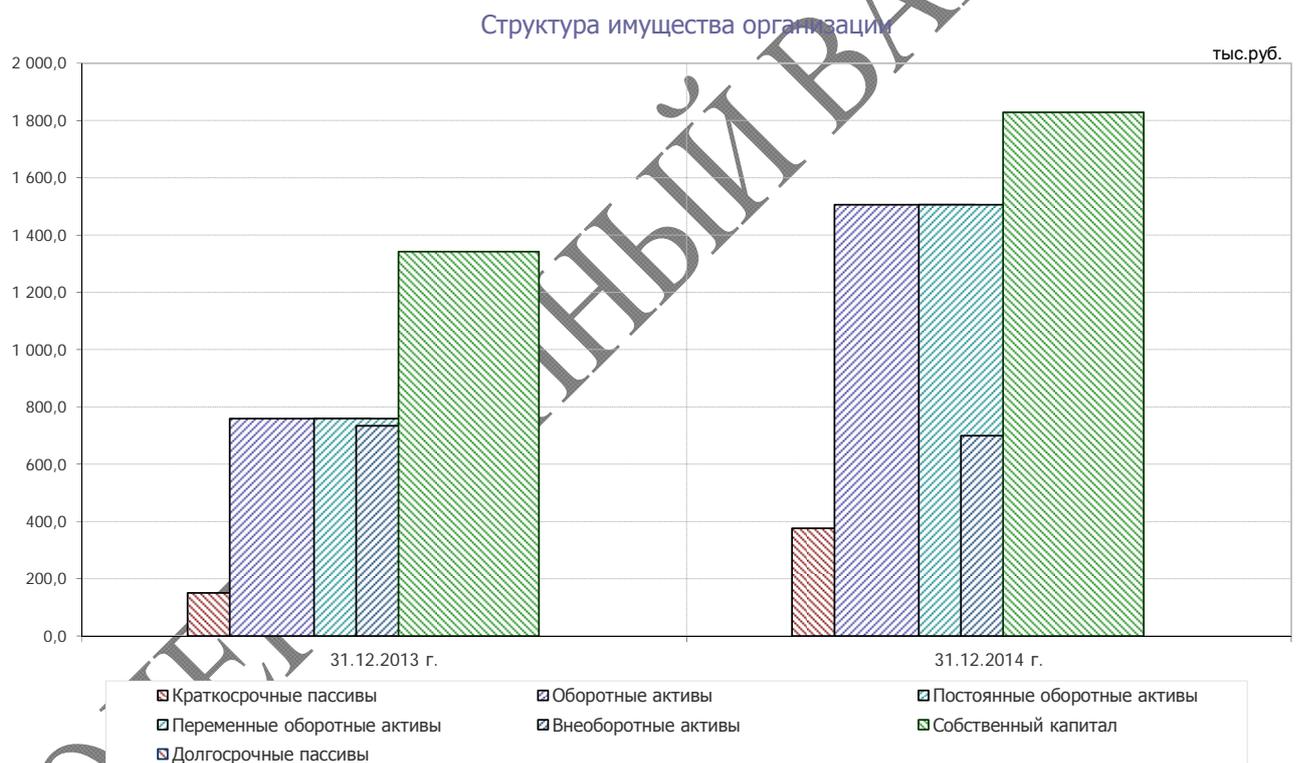
Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ООО «Колер» на конец анализируемого периода (31.12.2014 г.) составила 1130,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ООО «Колер».

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

В графическом виде структура имущества ООО «Колер» на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке:



Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №48 и №49.

Структура актива баланса

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)			
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
АКТИВ			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	49,2%	31,7%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	49,2%	31,7%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	45,7%	0,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5,1%	68,3%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	50,8%	68,3%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%

Таблица 49

Изменения в активе баланса

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	734,0	699,0	-35,0	-4,8%	-17,5%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	734,0	699,0	-35,0	-4,8%	-17,5%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	683,0	0,0	-683,0	-100,0%	-45,7%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	76,0	1 506,0	1 430,0	1 881,6%	63,2%
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	759,0	1 506,0	747,0	98,4%	17,5%
БАЛАНС	1 493,0	2 205,0	712,0	47,7%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, значительно увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2013 г. активы и валюта баланса выросли на 47,7%, что в абсолютном выражении составило 712,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 2205,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'. За прошедший период рост этой статьи составил 1430,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 1881,6%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты' достигло 1506,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2013 г. составляла 734,0 тыс.руб., снизились на 35,0 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -4,8%) и на 31.12.2014 г. их величина составляла уже 699,0 тыс.руб. (31,7% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 759,0 тыс.руб. напротив возросла на 747,0 тыс.руб. (темп прироста составил 98,4%) и на 31.12.2014 г. их величина составила 1506,0 тыс.руб. (68,3% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.12.2014 г. составила 31,7%, что говорит о том, что предприятие имеет 'легкую' структуру активов и свидетельствует о мобильности имущества ООО «Колер».

Как видно из таблицы №49, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на оборотные активы (68,3%), что говорит о достаточно мобильной структуре активов, способствующей ускорению оборачиваемости средств предприятия. К тому же наблюдается положительная тенденция к росту оборотных активов.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 35,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 1430,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период в сумме снизился на 683,0 тыс.руб. что говорит о положительной тенденции и может свидетельствовать об улучшении ситуации с оплатой продукции предприятия и о выборе подходящей политики продаж.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'ООО «Колер»' следует отметить, что предприятие на 31.12.2014 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 376,0 тыс.руб.

В целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №50 и №51.

Таблица 50

Структура пассива баланса.

ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	0,5%	0,4%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	89,4%	82,6%
Итого по разделу III	1300	89,9%	82,9%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	10,1%	17,1%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	10,1%	17,1%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

ПАССИВ	Изменения				
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	8,0	8,0	0,0	0,0%	-0,2%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1 334,0	1 821,0	487,0	36,5%	-6,8%
Итого по разделу III	1 342,0	1 829,0	487,0	36,3%	-6,9%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	151,0	376,0	225,0	149,0%	6,9%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	151,0	376,0	225,0	149,0%	6,9%
БАЛАНС	1 493,0	2 205,0	712,0	47,7%	0,0%

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период рост этой статьи составил 487,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 36,5%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 1821,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ООО «Колер» отметим, что его значение за анализируемый период увеличилось. на 31.12.2014 г. величина собственного капитала предприятия составила 1829,0 тыс.руб. (82,9% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 31.12.2014 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 376,0 тыс.руб. (17,1% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 487,0 тыс.руб. и составила 1821,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 487,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2013 г. составляла 1342,0 тыс.руб., возросла на 487,0 тыс.руб. (темп прироста составил 36,3%), и на 31.12.2014 г. его величина составила 1829,0 тыс.руб. (82,9% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 487 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.12.2014 г. превышают долгосрочные на 376,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2013 г. составляла 0,0 тыс.руб., осталась на прежнем уровне. (0,0% от общей структуры имущества).

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2013 г. составляла 151,0 тыс.руб. напротив возросла на 225,0 тыс.руб. (темп прироста составил 149,0%), и на 31.12.2014 г. ее величина составила 376,0 тыс.руб. (17,1% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2014 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 376 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 100,0%)

Агрегированный баланс

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

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №52.

Таблица 52

Агрегированный баланс.

Агрегированный баланс - Изменения		Изменения		
АКТИВ	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	в абс. выражении	темп прироста
Внеоборотные активы	734,0	699,0	-35,0	-4,8%
Оборотные активы	759,0	1 506,0	747,0	98,4%
Запасы и затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность	683,0	0,0	-683,0	-100,0%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	76,0	1 506,0	1 430,0	1 881,6%
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс	1 493,0	2 205,0	712,0	47,7%
ПАССИВ				
Собственный капитал	1 342,0	1 829,0	487,0	36,3%
Долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочные пассивы	151,0	376,0	225,0	149,0%
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность	151,0	376,0	225,0	149,0%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс	1 493,0	2 205,0	712,0	47,7%

4.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «КОЛЕР»

Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №53.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №54.

Финансовые результаты

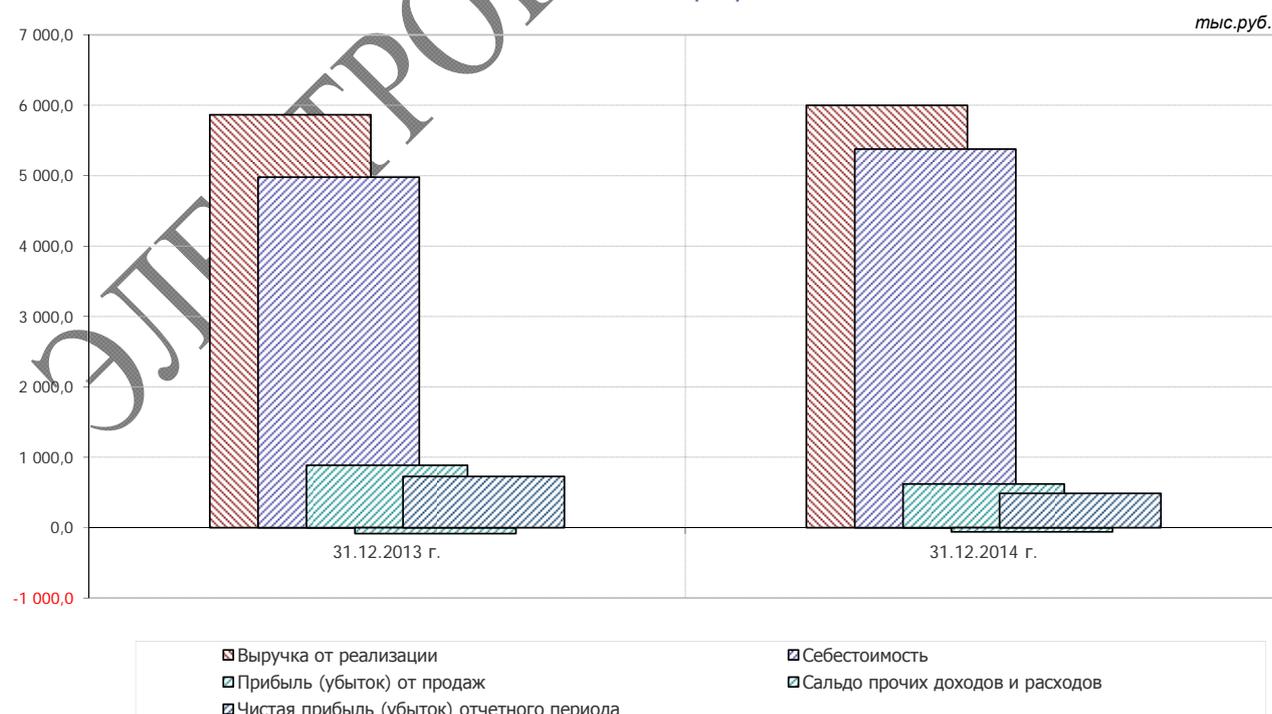


Таблица 53

Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)			Изменения		
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	5 866,0	5 999,0	133,0	2,3%	-
Себестоимость продаж	(4 980,0)	(5 379,0)	399,0	8,0%	-4,8%
Валовая прибыль (убыток)	886,0	620,0	-266,0	-30,0%	-4,8%
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прибыль (убыток) от продаж	886,0	620,0	-266,0	-30,0%	4,8%
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Проценты к уплате	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы	0,0	23,0	23,0	0,0%	-0,4%
Прочие расходы	(85,0)	(82,0)	-3,0	-3,5%	-0,1%
Прибыль (убыток) до налогообложения	801,0	561,0	-240,0	-30,0%	4,3%
Изменение отложенных налоговых активов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Текущий налог на прибыль	(74,0)	(74,0)	0,0	0,0%	-0,0%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	727,0	487,0	-240,0	-33,0%	4,3%
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	727,0	487,0	-240,0	-33,0%	4,3%
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

Таблица 54

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

Оценка показателей ФХД - Изменения			Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении
1. Объем продаж	5 866,0	5 999,0	133,0	2,3%
2. Прибыль от продаж	886,0	620,0	-266,0	-30,0%
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. ЕВПДА	886,0	620,0	-266,0	-30,0%
5. Чистая прибыль	727,0	487,0	-240,0	-33,0%
6. Рентабельность продаж, %	15,1%	10,3%	-4,8%	-31,6%
7. Чистые активы	1 342,0	1 829,0	487,0	36,3%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	437,11%	327,99%	-109,1%	-25,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	66,02%	33,90%	-32,1%	-48,7%
10. Собственный капитал	1 342,0	1 829,0	487,0	36,3%
11. Рентабельность собственного капитала, %	54,17%	30,72%	-23,5%	-43,3%
12. Кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Финансовый рычаг	0,1	0,2	0,1	82,7%
14. Реинвестированная прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Коэффициент реинвестирования	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Экономический рост предприятия	0,0	0,0	0,0	0,0%
17. Сумма процентов за кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Средневзвешенная стоимость капитала	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Из таблицы №53 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом незначительно увеличилась (с 5866,0 тыс.руб. на 31.12.2013 г. до 5999,0 тыс.руб. на 31.12.2014 г.). За анализируемый период изменение объема продаж составило 133,0 тыс.руб. Тем прироста составил 2,3%

Валовая прибыль на 31.12.2013 г. составляла 886,0 тыс.руб. За анализируемый период она снизилась на -266,0 тыс.руб., что следует рассматривать как отрицательный момент и на 31.12.2014 г. составила 620,0 тыс.руб.

Прибыль от продаж на 31.12.2013 г. составляла 886,0 тыс.руб. За анализируемый период она, также как и валовая прибыль, снизилась на -266,0 тыс.руб., что следует рассматривать как отрицательный момент. На 31.12.2014 г. составила 620,0 тыс.руб.

Показателем снижения эффективности деятельности предприятия можно назвать более высокий рост себестоимости по отношению к росту выручки. Рост себестоимости, в то время как выручка выросла на (2,3% составил 8,0%).

Отрицательным моментом являются убытки по прочим доходам и расходам - на 31.12.2014 г. сальдо по ним установилось на уровне -59,0 тыс.руб., однако наблюдается положительная тенденция – за период с конца 31.12.2013 г. по конец 31.12.2014 г. сальдо по прочим доходам и расходам увеличилось на 20,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №54, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -240,0 тыс.руб., и наконец 31.12.2014 г. она установилась на уровне 487,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 33,0%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности ООО «Колер» особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

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

В рассматриваемом в таблице №54 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 30,72%, что больше показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде 0,00%. Это говорит о том, что предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

Рассматривая динамику доходов и расходов ООО «Колер» можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.

4.4. ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

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

Динамика показателей рентабельности ООО «Колер» за 31.12.2013 г. - 31.12.2014 г. представлены в таблице №55.

Таблица 55

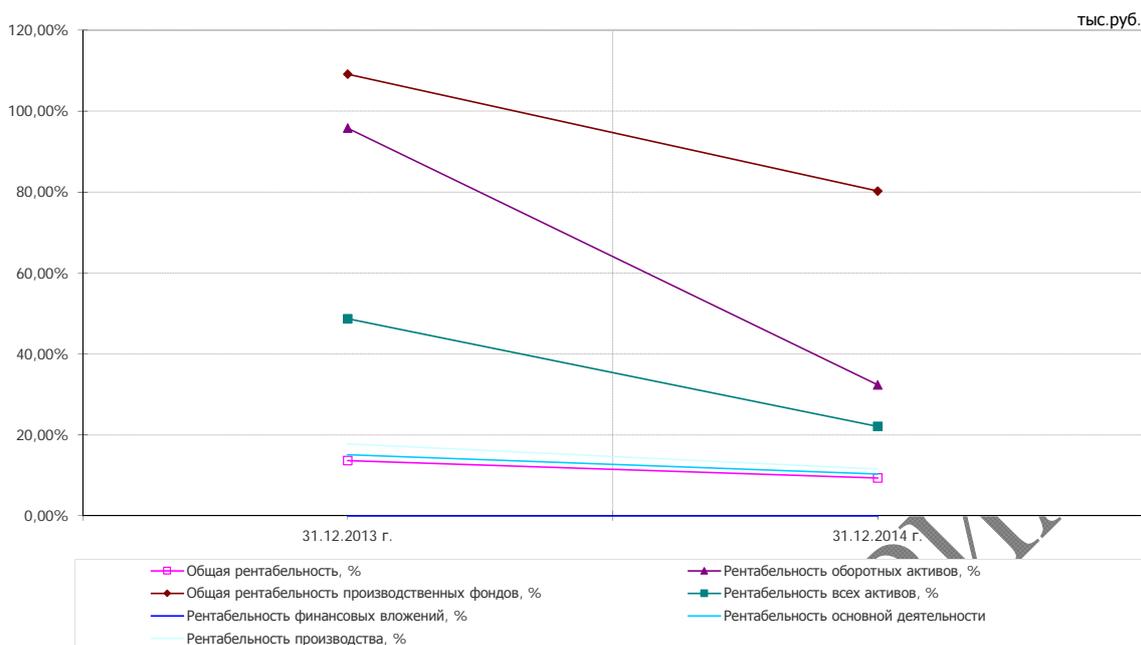
Показатели рентабельности - Изменения			Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс.выражении
Общая рентабельность, %	13,7%	9,4%	-4,3%	-31,5%
Рентабельность продаж, %	15,1%	10,3%	-4,8%	-31,6%
Рентабельность собственного капитала, %	54,2%	30,7%	-23,5%	-43,3%
Рентабельность акционерного капитала, %	9 087,5%	6 087,5%	-3 000,0%	-33,0%
Рентабельность оборотных активов, %	95,8%	32,3%	-63,4%	-66,2%
Общая рентабельность производственных фондов, %	109,1%	80,3%	-28,9%	-26,5%
Рентабельность всех активов, %	48,7%	22,1%	-26,6%	-54,6%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	15,1%	10,3%	-4,8%	-31,6%
Рентабельность производства, %	17,8%	11,5%	-6,3%	-35,2%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ООО «Колер» выше среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 13,7%, но уже на конец анализируемого периода - на 31.12.2014 г. она упала ниже среднего по отрасли значения и составляет 9,4% (изменение в абсолютном выражении за период - (-4,3%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с 54,17% до 30,72% за анализируемый период было вызвано и снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на -240,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №55, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

Показатели рентабельности



4.5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ООО «Колер» в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 56.

Таблица 56

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели			Изменения	
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	1342,0	1829,0	487,0	36,3%
2. Внеоборотные активы	734,0	699,0	-35,0	-4,8%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	608,0	1130,0	522,0	85,9%
4. Долгосрочные кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	608,0	1130,0	522,0	85,9%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	608,0	1130,0	522,0	85,9%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	608,0	1130,0	522,0	85,9%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	608,0	1130,0	522,0	85,9%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	608,0	1130,0	522,0	85,9%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	0,0	
12.2.	1	1	0,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия				
	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 57.

Таблица 57

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование финансового коэффициента	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении
Коэффициент автономии	0,90	0,83	-0,07	-7,7%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,11	0,21	0,09	82,7%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	1,03	2,15	1,12	108,4%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	8,89	4,86	-4,02	-45,3%
Коэффициент маневренности	0,45	0,62	0,16	36,4%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,49	0,32	-0,17	-35,5%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%

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

Как видно из таблицы №56, и на 31.12.2013 г., и на 31.12.2014 г. финансовую устойчивость ООО «Колер» по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №57, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2013 г.) ситуация на ООО «Колер» незначительно ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на -0,07 и на 31.12.2014 г. составил 0,83. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период увеличился на 0,09 и на 31.12.2014 г. составил 0,21. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период увеличился на 1,12 и на 31.12.2014 г. составил 2,15. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,16 и на 31.12.2014 г. составил 0,62. Это выше нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода ООО «Колер» обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период остался на прежнем уровне и на 31.12.2014 г. составил 0,00. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

4.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №58.

Таблица 58

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс. выражении	Темп прироста
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,50	4,01	3,50	695,8%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	5,03	4,01	-1,02	-20,3%
Коэффициент текущей ликвидности	5,03	4,01	-1,02	-20,3%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,80	0,75	-0,05	-6,3%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		1,88	-	-

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2013 г. - 31.12.2014 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,50. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 4,01. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости предприятия, однако может говорить об избытке собственных средств предприятия и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 5,03. на 31.12.2014 г. значение показателя

снизилось, что можно рассматривать как положительную тенденцию, так как величина показателя в начале анализируемого периода превышала нормативную, и составило 4,01.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2013 г. - 31.12.2014 г. г.г.) находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя текущей ликвидности составило 5,03. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 4,01.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,88, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

4.7. АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

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

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №59.

Таблица 59

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении
Отдача активов, дней	91,63	110,96	19,33	21,10%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	45,05	43,00	-2,05	-4,55%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	46,58	67,96	21,38	45,90%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	46,58	67,96	21,38	45,90%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	41,92	20,49	-21,42	-51,11%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	9,27	15,81	6,55	70,63%
Отдача собственного капитала, дней	82,36	15,81	-66,55	-80,80%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	41,92	0,00	-41,92	-100,00%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Затратный цикл, дней	41,92	0,00	-41,92	-100,00%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	9,27	22,56	13,30	143,49%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	9,27	22,56	13,30	143,49%
Чистый цикл, дней	32,65	-22,56	-55,21	-169,11%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №60.

Таблица 60

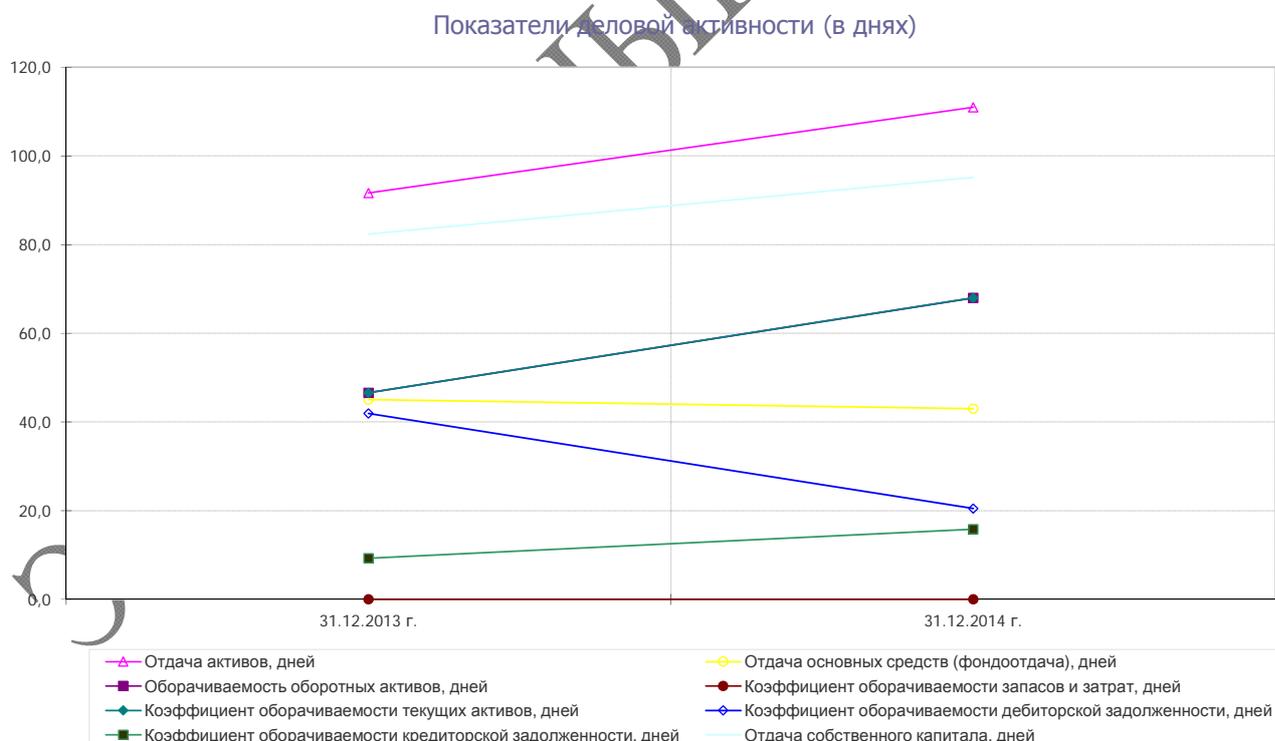
Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении
Отдача активов, об	3,9	3,2	-0,7	-17,4%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	8,0	8,4	0,4	4,8%
Оборачиваемость оборотных активов, об	7,7	5,3	-2,4	-31,5%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	0,0	0,0	0,0	0,0%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	7,7	5,3	-2,4	-31,5%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	8,6	17,6	9,0	104,5%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	38,8	22,8	-16,1	-41,4%
Отдача собственного капитала, об	4,4	3,8	-0,6	-13,4%

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

Показатели деловой активности, представленные в табл. №59, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №59, большинство показателей оборачиваемости, за анализируемый период выросло. Увеличение периода оборачиваемости может говорить об отрицательной тенденции. Однако следует отметить и увеличение выручки, способствующее снижению оборачиваемости. За период с 31.12.2013 г. по 31.12.2014 г. г.г. выручка от реализации увеличилась на 2,3%.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке:



4.8. АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НА БАЗЕ РАСЧЕТА ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с приказом Минфина РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003

г. N 10н, 03-6/пз "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ."

1. Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность (за исключением задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов);

- резервы предстоящих расходов;

- прочие краткосрочные обязательства.

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №61.

Таблица 61

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения	Изменения			
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Активы, принимающие участие в расчете				
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Основные средства	734,0	699,0	-35,0	-4,8%
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%
6. Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0%
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Дебиторская задолженность	683,0	0,0	-683,0	-100,0%
10. Денежные средства	76,0	1506,0	1 430,0	1 881,6%
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
12. Итого активов (1-11)	1493,0	2205,0	712,0	47,7%
Пассивы, принимающие участие в расчете				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Кредиторская задолженность	151,0	376,0	225,0	149,0%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
19. Итого пассивов (13-18)	151,0	376,0	225,0	149,0%
20. Стоимость чистых активов (12-19)	1342,0	1829,0	487,0	36,3%

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 1342,0 тыс.руб. возросла на 487,0 тыс.руб. (темп прироста составил 36,3%), и на 31.12.2014 г. их величина составила 1829,0 тыс.руб.

4.9. АНАЛИЗ ВЕРОЯТНОСТИ БАНКРОТСТВА

Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis - MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделён определённым весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счёт} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

- K1 - доля чистого оборотного капитала во всех активах организации
- K2 - отношение накопленной прибыли к активам
- K3 - рентабельность активов
- K4 - доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса)
- K5 - оборачиваемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом предприятия, для которых $Z > 2,99$ попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых $Z < 1,81$ являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал [1,81-2,99] составляет зону неопределенности.

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за анализируемый период отображен в таблице №62.

Таблица 62

5 - факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения			Изменения	
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	7,63	5,42	-2,21	-28,94%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства ничтожна	вероятность банкротства ничтожна		

На конец анализируемого периода (31.12.2014 г.) значение показателя Альтмана составило 5,42 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства ничтожна.

Z-счет Таффлера

В 1977 г. британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: На первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z = 0,53 * K1 + 0,13 * K2 + 0,18 * K3 + 0,16 * K4, \text{ где:}$$

- K1 - Соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств
- K2 - Соотношение оборотных активов с суммой обязательств
- K3 - Соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса)

К4 - Соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса)

Если величина Z-счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за анализируемый период отображен в таблице №63.

Таблица 63

4-х факторная модель Таффлера - Изменения		Изменения			
Наименование показателя		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента		1,30	0,99	-0,31	-24,12%
Вероятность банкротства		вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала		

На конец анализируемого периода (31.12.2014 г.) значение показателя Таффлера составило 0,99 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,001*K4, \text{ где:}$$

К1 - Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)

К2 - Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)

К3 - Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)

К4 - Соотношение собственного и заемного капитала

Критическое значение показателя составляет <0,037

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за анализируемый период отображен в таблице №64.

Таблица 64

4-х факторная модель Лиса - Изменения		Изменения			
Наименование показателя		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента		0,123	0,086	-0,04	-29,95%
Вероятность банкротства		положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво		

На конец анализируемого периода (31.12.2014 г.) значение показателя Лиса составило 0,09 что говорит о том, что положение предприятия устойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

4.10. РЕЗЮМЕ

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2013 г. по 31.12.2014 г.) ключевыми стали следующие моменты:

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

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

3. Рассматривая динамику доходов и расходов ООО «Колер» можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.

4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

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

6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,88, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. И на 31.12.2013 г., и на 31.12.2014 г. состояние ООО «Колер» по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат

8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал 32,65 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 55,21 дн. и составила -22,56 дн. что говорит об увеличении кредитов поставщиков и покупателей, позволяющих покрыть потребность в финансировании производственного процесса и том, что предприятие может использовать образующийся "излишек" на иные цели, например, на финансирование постоянных активов. Однако, продолжительность чистого цикла велика, и можно говорить о возникновении риска сбоя в погашении кредиторской задолженности и выполнения обязательств по предоставленным авансам покупателей.

9. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 1342,0 тыс.руб. возросла на 487,0 тыс.руб. (темп прироста составил 36,3%), и на 31.12.2014 г. их величина составила 1829,0 тыс.руб.

10. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ (ОПЕРАЦИОННОГО БИЗНЕСА)

5.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объектом оценки является 1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

При определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия, как действующего; контрольной или неконтрольной доли участия) в соответствии со стандартами, обязательными к применению на территории РФ, могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов. В наглядной форме все подходы и методы приведены в таблице 6, а ниже будет дано краткое описание каждого из них.

Таблица 65

<i>ПОДХОДЫ</i>	<i>МЕТОДЫ</i>	<i>УРОВЕНЬ СТОИМОСТИ</i>
<i>ДОХОДНЫЙ</i>	<i>Дисконтированный будущий поток* доходов</i> <i>Капитализация потока* доходов</i>	Как правило, стоимость контрольной доли
<i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ</i>	<i>Компания-аналог: рынок капитала, сделки.</i> <i>Отраслевые коэффициенты:</i> -отношение цены к прибыли; -отношение цены к денежному потоку; -отношение цены к прибыли до уплаты налогов; -отношение цены к денежному потоку до уплаты налогов; -отношение цены к балансовой стоимости; -отношение рыночной стоимости капитала к прибыли до вычета; -амортизации, процентов и налогов (EBDIT) <i>Отраслевые мультипликаторы</i>	Рынок капитала = стоимость Неконтрольной доли (пакета акций) Рсд. = ст-ть контр. доли (пакета акций) Отраслевая формула сделки = стоимость контрольной доли (пакета акций)
<i>ЗАТРАТНЫЙ</i>	<i>Стоимость чистых активов</i> <i>Ликвидационная стоимость</i>	Стоимость контрольной доли (пакета акций)

* - под потоком могут пониматься денежный поток для собственного капитала бездолговой денежный поток, на номинальной или реальной основе, и т.д.

5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

5.2.1. Общие положения

Доходный подход основывается на предположении о том, что текущая стоимость имущества равна приведенной стоимости ожидаемых в будущем экономических выгод. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а так же риски, с которыми сопряжено их получение.

Оценка бизнеса доходным подходом проводится на основе определения текущей стоимости ожидаемых будущих доходов.

Для определения конечной стоимости предприятия доходным подходом будущие чистые денежные потоки и стоимость предприятия в постпрогнозном периоде дисконтируется по рассчитанной на дату оценки стоимости капитала, скорректированной на ожидаемый темп инфляции. Стоимость капитала учитывает финансовые и коммерческие риски, присущие оцениваемому предприятию и экономике в целом.

Таким образом, в рамках данного подхода строится виртуальное предприятие, т.е. предполагается, что данный имущественный комплекс способен приносить прибыль.

В случае, если предприятие вышло на запланированную мощность, и его денежные потоки носят стабильный характер, применяется метод капитализации, при котором выбранный показатель доходности за один финансовый период напрямую пересчитывается (с помощью ставки капитализации) в величину стоимости. В случае, если предприятие динамично развивается и предполагает нестабильные денежные потоки в реально обозримом будущем, применяется метод дисконтирования денежных потоков, при котором прогноз потоков денежных средств на выбранный период приводится (с помощью ставки дисконтирования) к текущей стоимости бизнеса.

В случае прогнозирования неравномерных денежных потоков в ближайших будущих временных периодах одним из наиболее распространенных методов в рамках доходного подхода является метод дисконтированного будущего денежного потока.

Метод дисконтирования потоков денежных средств учитывает величину доходов, которые владелец рассчитывает получить в период владения собственностью, сроки получения этих доходов и уровень риска, связанный с поступлением доходов.

Рыночная стоимость собственности будет равна текущей стоимости всех будущих доходов, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся в текущую стоимость (стоимость на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+q)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+q} + \frac{CF_2}{(1+q)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+q)^n}$$

где V - стоимость объекта

PV_k - текущая стоимость k-го денежного потока;

CF_k - доход, получаемый владельцем в k-м году;

q - ставка дисконта;

n - количество прогнозных периодов.

Определение рыночной стоимости предприятия методом дисконтированного денежного потока осуществляется путем последовательно выполнения основных этапов:

- определение длительности прогнозного периода;
- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- анализ и прогнозирование инвестиций;
- расчет величины денежного потока для каждого прогнозного периода;
- выбор ставки дисконтирования;
- определение стоимости предприятия в остаточный период;
- расчет и суммирование текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозный и остаточный период;
- внесение поправок в итоговый результат.

5.2.2. Обоснование отказа от применения доходного подхода

ООО «Колер» осуществляет деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Иной деятельности компания не ведет. Нематериальных активов, либо каких-либо существенных производственных активов предприятие не имеет. Соответственно, все денежные потоки компании создаются в процессе доходной эксплуатации недвижимого имущества, которым она распоряжается, и, соответственно, стоимость компании в большей степени определяется не столько текущими денежными потоками, сколько контролируемым ею недвижимым имуществом. Доходная стоимость недвижимого имущества рассмотрена в Приложении 1 настоящего отчета при расчетах рыночной стоимости недвижимого имущества. Кроме того, оценщикам не предоставлена информация о текущих операционных затратах предприятия, связанных с осуществлением деятельности.

Соответственно определение стоимости доходным подходом не представляется возможным, поскольку ретроспективные данные о финансово-хозяйственной деятельности предприятия не позволяют судить о текущей стоимости данного предприятия, кроме того применение доходного подхода нецелесообразно, поэтому доходный подход к оценке действующего предприятия не был применен.

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

5.3.1. Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Специфика продажи крупных производственных комплексов имущества состоит в том, что, как правило, такие объекты реализуются на финансовом рынке путем купли-продажи пакетов акций или долей в УК компаний, чьей собственностью данный комплекс имущества является. Разрозненная продажа таких комплексов осуществляется разве что в процессе конкурсного производства. Поэтому стоимость оцениваемого комплекса имущества сравнительным подходом можно определить в результате анализа продаж аналогичных бизнесов или крупных пакетов акций предприятий аналогичной отраслевой принадлежности.

Особенностью сравнительного подхода к оценке действующего предприятия является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые финансовые результаты. Особое внимание уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям применяемых методов;
- критериям отбора сходных предприятий;
- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов и специфике их использования в оценочной практике;
- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия (имущественного комплекса) может быть цена, зафиксированная рынком.

Теоретической основой сравнительного подхода являются следующие базовые положения:

- в качестве ориентира используются реально сформированные рынком цены на акции. При наличии развитого рынка фактическая цена наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т.д.

- сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает прежде всего будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода.

Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость компаний находящихся в одной стране и относящихся к одной отрасли, а также имеющих сходные производственные и финансовые характеристики, будет различаться незначительно. Данный подход предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке, или информации о сделках купли-продажи бизнеса целиком.

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки предприятия:

- метод отраслевой оценки - основан на специальных формулах или ценовых показателях, используемых в различных отраслях;
- метод сделок - основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций в сходных компаниях;
- метод рынка капитала - основан на ценах на акции компаний на отечественном и зарубежном фондовом рынке.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что ориентиром являются фактические цены купли-продажи.

Основным недостатком является то, что сравнительный подход базируется на ретроинформации и, следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-финансовой деятельности предприятия, в то время, как доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов (т.е. метод игнорирует перспективы развития предприятия в будущем).

Метод отраслевой оценки основан на весьма близких аналогах, подбираемых по следующим критериям:

Отраслевое сходство. Список потенциально сопоставимых компаний всегда принадлежит одной отрасли, однако не все предприятия, входящие в отрасль или предлагающие свои товары на одном рынке, сопоставимы. Оценщик должен учитывать следующие дополнительные факторы:

Уровень диверсификации производства. Если какое-либо предприятие выпускает один вид продукта или какой-то товар существенно доминирует в производстве и обеспечивает 85% общей прибыли, а сравнимая компания ориентирована на широкий круг товаров и услуг, либо рассматриваемый продукт дает не более 20% от общей массы прибыли, то такие компании не являются для оценщика сопоставимыми.

Размер является важнейшим критерием, оцениваемым аналитиком при составлении окончательного списка аналогов. Оценка размера компании определяется по таким параметрам, как степень капитализации, численность персонала, объем реализованной продукции и услуг, объем прибыли, число филиалов и так далее. Однако принятие решения о включении компании в список только на основе размера может привести оценщика к неправильным выводам, так как объективно закрытые компании, наиболее часто нуждающиеся в оценке, обычно меньше, чем открытые. Кроме того, оценщик должен учитывать, что более крупная компания не будет автоматически иметь большую прибыль только за счет своего размера. Поэтому оценщик должен в первую очередь учитывать факторы, обеспечивающие величину прибыли:

Качество менеджмента. Анализ этого фактора является наиболее сложным, так как проводится на основе косвенных данных, таких как качество отчетной документации, возрастной состав, уровень образования, опыт, зарплата управленческого персонала, а также место компании на рынке.

Сопоставление финансовых показателей оцениваемой компании и фирм-аналогов. Сравнительный подход к оценке предприятия предполагает использование уже существующих в российской практике приемов и методов финансового анализа. Оценщик анализирует балансы, отчеты о прибылях и убытках, дополнительную информацию, рассчитывает финансовые коэффициенты. Финансовый анализ является важнейшим компонентом определения сопоставимости аналогичных компаний с оцениваемым предприятием.

Кроме того, следует учитывать, **является ли компания зависимой** или вовлечена в переговоры или в процесс поглощения другими компаниями.

Для уточнения принадлежности объекта к аналогам, внесения необходимых корректировок или принятия решения об исключении из списка аналогов проводится анализ ретроинформации. Ретроинформация собирается обычно за пять лет, финансовая информация должна быть собрана не только по оцениваемой компании, но и по аналогам. Корректировке подлежит вся отчетность по полному списку отобранных предприятий.

В связи с отсутствием данных по предприятиям, могущим служить аналогами для оцениваемого предприятия, метод отраслевых аналогий не применялся.

Под компаниями-аналогами понимаются компании, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемой компанией.

Необходимым критерием отнесения объекта оценки к аналогу объекта оценки является принадлежность объекта оценки и возможного аналога объекта оценки к одной отрасли (подотрасли) или к отраслям (подотраслям), характеризующимся сходными экономическими характеристиками и закономерностями развития.

Критериями сходства объекта оценки и возможного аналога объекта оценки также являются сходство возможного аналога объекта оценки с объектом оценки по основным финансовым и производственным характеристикам, в том числе по:

размеру (выручке от производства товаров, выполнения работ и оказания услуг, остаточной балансовой стоимости активов, численности персонала и т.д.),

ассортименту и стадии жизненного цикла выпускаемой продукции, товарной и территориальной диверсификации, технологической и технической оснащенности и перспективам развития;

сопоставимость предполагаемой сделки с объектом оценки и сделки с аналогом объекта оценки, в том числе по форме сделки, условиям финансирования (привлечение заемных средств и т.д.), форме и условиям оплаты, времени совершения сделки;

риски, присущие объекту оценки и аналогу объекта оценки;

другие качественные и количественные характеристики, присущие объекту оценки и возможным аналогам объекта оценки.

Метод сделок требует раскрытия информации о ценах сопоставимых сделок с аналогами объекта оценки.

Такой информацией являются:

данные о ценах сделок с акциями и другими ценными бумагами, совершаемых на открытых фондовых рынках (на биржах и в системах открытой электронной внебиржевой торговли), в случае если объект такой сделки не предоставляет его владельцу какие-либо полномочия контроля;

данные о ценах сделок с акциями и другими ценными бумагами, долями (вкладами) в уставных (складочных) капиталах, в случае если объект такой сделки предоставляет его владельцу все или некоторые полномочия контроля;

данные о ценах сделок в форме слияний, присоединений (поглощений) или продажи предприятия (бизнеса) в целом.

По компаниям, используемым в качестве аналогов, рассчитываются на основе бухгалтерской информации финансовые коэффициенты а также рыночные мультипликаторы:

- Цена / Прибыль до налогообложения (P/EBT);
- Цена / Валовые доходы (нетто-выручка от реализации) (P/Sal);
- Цена / Собственный капитал компании (P/SE);
- Цена / Актив (P/A).

Определяются также средние и медианные значения финансовых коэффициентов мультипликаторов по выборке.

Оценка стоимости акций осуществляется следующим образом:

1. для каждого мультипликатора выбираются финансовые показатели в наибольшей степени его характеризующие:

- P/EBT - EBT/Sal, EBT/SE, EBT/A;
- P/Sal - E/Sal, Sal/A, NCA/Sal;
- P/SE - E/SE, SE/A, NCA/SE;
- P/A - E/A, Sal/A, SE/A.

2. рассчитываются значения каждого из мультипликаторов для предприятия, исходя из значений мультипликаторов компаний с максимально похожими на оцениваемую компанию финансовыми показателями;

3. капитализация компании (суммарная стоимость) определяется отдельно для заявок на продажу и заявок на покупку по каждому мультипликатору;

4. рассчитывается простая средняя величина капитализации компании;

5. рассчитывается рыночная стоимость компании путем корректировки средневзвешенной капитализации на надбавку за контроль.

Проблема с определением рыночной стоимости акций методом сделок заключается в отсутствии в большинстве случаев информации о ценах сделок или котировальных ценах по

контрольным пакетам компаний-аналогов, а также в отсутствии открытой бухгалтерской информации по указанным аналогам.

Метод рынка капитала основан на зафиксированных за предыдущий период котировках. Данный метод наиболее предпочтителен, поскольку основан на сведениях о котировках акций оцениваемой компании и не связан с необходимостью расчета каких-либо относительных коэффициентов. Недостатком метода является его ориентировка на неконтрольные (миноритарные) пакеты акций, обычно выставяемые на бирже.

5.3.2. Обоснование отказа от применения сравнительного подхода.

Для расчета стоимости предприятия сравнительным подходом была проанализирована информация о продажах пакетов акций аналогичных предприятий Урала и Сибири, Центральных регионов РФ. По данным ЭСМИ «Финансовый рынок Урала», Бюллетеня «Инвестор» и т.п. По результатам анализа, данных о продажах аналогичных предприятий или крупных пакетов акций выявлено не было.

Поэтому сравнительный подход к оценке рассматриваемого предприятия не применялся.

5.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

5.4.1. Общие положения

Согласно затратному подходу, стоимость бизнеса определяется рыночной стоимостью (приобретения или создания) активов предприятия за вычетом его долговых обязательств.

При проведении оценки Компании с помощью затратного подхода Исполнитель использовал метод чистых активов, в рамках которого была выполнена следующая последовательность действий:

- анализ статей бухгалтерского баланса Компании на последнюю отчетную дату на предмет их существенности;
- определение рыночной стоимости активов Компании;
- внеоборотные активы: нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, отложенные налоговые активы, прочие внеоборотные активы;
- оборотные активы: запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы;
- определение текущей стоимости обязательств Компании;
- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства;
- определение рыночной стоимости собственного капитала Компании путем вычитания из скорректированной стоимости активов текущей стоимости всех ее обязательств.

ООО «Колер» ведет операционную деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Сведений о введении в отношении рассматриваемой компании

каких-либо процедур банкротства не имеется. Претензии третьих лиц отсутствуют. Таким образом, стоимость действующего предприятия затратным подходом будет равна величине чистых активов предприятия.

5.4.2. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Исходная величина чистых активов, исчисленная по данным бухгалтерского баланса ООО «КОЛЕР» на 31.12.2014г. и прогнозная величина чистых активов на дату определения стоимости 02.02.2015 г. с учетом допущения о сохранении структуры активов и пассивов предприятия с даты последнего балансового отчета, приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 66

Наименование показателей	Данные баланса на 31.12.2014 г.	Прогнозируемая величина на 02.02.2015г.
Активы, принимающие участие в расчете		
1. Нематериальные активы	0,0	0,0
2. Основные средства	699,0	699,0
3. Незавершенное строительство	0,0	0,0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0,0	0,0
6. Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0
7. Запасы.	0,0	0,0
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	0,0	0,0
10. Денежные средства	1 506,0	1 506,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0
12. Итого активов (1-11)	2 205,0	2 205,0
Пассивы, принимающие участие в расчете		
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	376,0	376,0
17. Задолженность участникам по выплате доходов	0,0	0,0
18. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0
19. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0
20. Итого пассивов (13-19)	376,0	376,0
21. Стоимость чистых активов (12-20)	1 829,0	1 829,0

Оценка строки баланса «Нематериальные активы»

Согласно балансу, на дату оценки нематериальные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Основные средства»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы составляют 699 тыс. рублей. Предприятие имеет существенные материальные активы в виде права временного владения и пользования земельным участком из земель населенных пунктов, общей площадью 3129 кв.м., расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1б, имеющий местоположение в Восточном промузле, находится в пользовании ООО «Колер» на праве аренды совместно с другими собственниками помещений. Кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленным на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г. Кроме того, активом предприятия является право собственности на помещения в зданиях литер Б1 и А по адресу ул. 40-летия Комсомола, 1б.

Расчет рыночной стоимости основных средств предприятия приведен в Приложении 1 настоящего отчета. Рыночная стоимость основных средств ООО «Колер», представляющих собой материальные активы в виде объектов недвижимого имущества, расположенных по

адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б: Помещения в строении, литер А, общей площадью 2879,2 кв.м. и Отдельно-стоящее здание, литер ББ1, общей площадью 823,1 кв.м., расположенные на земельном участке, находящемся в распоряжении ООО «Колер» на праве аренды. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленный на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г. составляет с учетом стоимости прав на земельный участок:

109 264 000 (Сто девять миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) рублей без НДС

В том числе:

Таблица 67

№ п/п	Наименование	площадь	Рыночная стоимость с учетом округления, без НДС руб.
1	Помещения в строении, литер А	2 879,20	88 742 000
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	377,00	11 620 000
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	47,40	1 461 000
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	343,70	10 593 000
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	178,30	5 496 000
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	146,50	4 515 000
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	194,30	5 989 000
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	110,70	3 412 000
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	248,30	7 653 000
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	268,50	8 276 000
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	228,50	7 043 000
1.11.	Помещения в строении литер А	736,00	22 685 000
2	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	823,1	20 522 000

Оценка строки баланса «Доходные вложения в материальные ценности».

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Финансовые вложения»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Отложенные налоговые активы» и строки «Прочие внеоборотные активы».

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка оборотных активов

Оценка оборотных активов основана на изучении сроков оборачиваемости отдельных элементов оборотного капитала и влияния указанных на стоимость элементов.

Оценка строки баланса «Запасы»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Согласно данным баланса данные активы отсутствуют.

Оценка строки баланса «Дебиторская задолженность»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Денежные средства»

Согласно данным баланса, денежные средства составляют 1506 тыс. руб. Денежные средства в корректировке не нуждаются.

Оценка строки баланса «Прочие оборотные активы»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Заемные средства» (долгосрочные)

По данным баланса, долгосрочная задолженность предприятия по займам и кредитам составляет отсутствует.

Оценка строки баланса «Заемные средства» (краткосрочные)

По данным баланса, краткосрочная задолженность предприятия по займам и кредитам отсутствует.

Оценка строки баланса «Кредиторская задолженность»

По данным баланса, кредиторская задолженность предприятия составляет 376 тыс. руб.

При оценке предприятия оценщик исходит из предположения, что рассматриваемое предприятие является добросовестным должником, и, поэтому, обязательства предприятия подлежат погашению в полной мере и в срок. Следовательно, сумма кредиторской задолженности на дату оценки принята равной балансовой величине.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности составляет 376 тыс. руб.

Итоговые расчеты

Исходя из всего вышеизложенного, мы перестроили балансовый отчет по состоянию на дату оценки.

Величина активов предприятия рассчитывается следующим образом:

$$A = \begin{matrix} \text{Итог раздела I} \\ \text{актива} \\ \text{нормализованной} \\ \text{отчетности} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Итог раздела II} \\ \text{актива} \\ \text{нормализованной} \\ \text{отчетности} \end{matrix}$$

Величина обязательств предприятия рассчитывается следующим образом:

$$O = \begin{matrix} \text{Целевые} \\ \text{финансирован} \\ \text{ия и} \\ \text{поступления} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Заемн} \\ \text{ые} \\ \text{средств} \\ \text{ва} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Кредиторска} \\ \text{я} \\ \text{зadolженнос} \\ \text{ть} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Расчеты} \\ \text{по} \\ \text{дивиденд} \\ \text{ам} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Резервы} \\ \text{предстоящ} \\ \text{их} \\ \text{расходов и} \\ \text{платежей} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Прочие} \\ \text{пассив} \\ \text{ы} \end{matrix}$$

Скорректированная стоимость чистых активов предприятия рассчитывается по следующей схеме:

$$C = A - O$$

Результаты расчетов методом скорректированных чистых активов приведены ниже.

Таблица 68

Наименования показателя	Стоимость активов в балансовой оценке на 02.02.2015, тыс. рублей	Скорректированная рыночная стоимость, тыс. рублей
Активы, принимающие участие в расчете		
1. Нематериальные активы	0,0	0,0
2. Основные средства	699,0	109 264,0
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0

Наименования показателя	Стоимость активов в балансовой оценке на 02.02.2015, тыс. рублей	Скорректированная рыночная стоимость, тыс. рублей
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0,0	0,0
6. Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0
7. Запасы.	0,0	0,0
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	0,0	0,0
10. Денежные средства	1 506,0	1 506,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0
12. Итого активов (1-11)	2 205,0	110 770,0
Пассивы, принимающие участие в расчете		
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	376,0	376,0
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0
18. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0
19. Итого пассивов (13-18)	376,0	376,0
20. Стоимость чистых активов (12-19)	1 829,0	110 394,00

Таким образом, стоимость чистых активов действующего предприятия - ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б), по состоянию на дату определения стоимости составляет округленно: **110 394 000 рублей**.

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Для расчета рыночной стоимости предприятия были рассмотрены все три подхода к оценке, применяемые в оценочной деятельности:

- доходный;
- сравнительный;
- затратный.

Для определения рыночной стоимости был применен всего один подход – затратный.

Таким образом, по состоянию на дату проведения оценки рыночная стоимость предприятия действующего предприятия - ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б), равна значению стоимости, полученному затратным подходом и составляет:

110 394 000 (Сто десять миллионов триста девяносто четыре тысячи) рублей.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1/3 ДОЛИ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «КОЛЕР»

При определении рыночной стоимости долей участия в соответствии со стандартами, обязательными к применению на территории РФ, могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов.

6.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить за оцениваемый объект потенциальный инвестор.

В данном случае доходный подход не может быть применен в силу того, что предприятие не проводило дивидендных выплат и не имеет прибыли, которую могло бы распределить в качестве дохода Участников

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия Продавца и Покупателя. Данный подход предусматривает использование информации по продажам акций компании на биржевом и внебиржевом рынках.

Сравнительный подход в данном случае не может быть реализован в силу отсутствия сделок с долями данного предприятия и предприятий – аналогов на открытом финансовом рынке.

6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Стоимость доли в затратном подходе рассматривается через определение стоимости самого предприятия (так называемая внутренняя стоимость доли). Этот подход справедлив только для 100% доли участия в Уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью.

В общем случае стоимость акции предприятия рассматривается как определение стоимости самого действующего предприятия. То есть, зная, сколько стоит предприятие, определим стоимость его акций и наоборот, - какую рыночную стоимость имеет акция – такова и стоимость всего предприятия. Этот подход справедлив только для полного (100%) пакета обыкновенных акций акционерного общества. Для оценки меньшего пакета или долей участия в ООО необходимы соответствующие корректировки стоимости.

Премия за контроль представляет собой стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций. Она отражает дополнительные возможности контроля над предприятием (по сравнению с меньшей долей, т.е. владением миноритарным пакетом акций). Поскольку объектом оценки является 1/3 доля участия в ООО, т.е. требуется применение поправки.

Процедура оценки стоимости доли участия

Оценка доли проводилась по следующим этапам:

За основу определения стоимости доли участия в УК была взята стоимость предприятия, определенная в разделе 5. настоящего заключения.

Далее была произведена разбивка на пакеты различной величины, в зависимости от степени обеспечения контроля над деятельностью предприятия.

Затем рассчитана часть общей стоимости предприятия, приходящаяся на оцениваемые пакеты. Базовой величиной для расчета является пропорциональная доля в общей стоимости предприятия, включая все права контроля.

Определяется, а затем вычитается из пропорциональной доли скидка недостаток прав контроля и скидка за неликвидность

Определение пропорциональной доли оцениваемой доли в стоимости действующего предприятия

Стоимость предприятия (или 100% доли участия) на 02.02.2015г. составила **110 394 000 (Сто десять миллионов триста девяносто четыре тысячи) рублей.**

Поскольку объектом исследования выступает 1/3 доля участия в уставном капитале ООО «Колер», соответственно величина стоимости, соответствующей 1/3 стоимости действующего предприятия.

Величина скидки за неконтрольный характер пакета была взята по данным исследования, проведенного к.т.н. Яскевич Е. Е «Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций», опубликованного на Интернет ресурсе <http://срса.ру/Publications/001/>.

Согласно данным вышеприведенного источника, скидка за недостаток прав контроля для рассматриваемого пакета (1/3 или 33,3333% от Уставного капитала) с учетом структуры уставного капитала будет равна минимальному значению скидки на неполные права контроля для пакета от 30 до 40% и составит 8%.

Определение величины скидки на неликвидность

В целом, чем выше ликвидность ценных бумаг, тем выше их ценность для инвесторов и наоборот, недостаток ликвидности ведет к более низкой стоимости ценной бумаги. Доли обществ с ограниченной ответственностью недостаточно ликвидны. В связи с тем, что собственник долей ООО не имеет быстрого доступа к активному рынку для распоряжения его правами, по сравнению с держателями акций аналогичных свободно - котируемых компаний, то при оценке требуется принять во внимание фактор ликвидности.

Теоретически, скидка на недостаточную ликвидность пакета акций подразумевает такой размер скидки, который заинтересует инвестора приобрести именно эти доли, чем акции в публичной компании, аналогичные по доходности, но за исключением разницы в их ликвидности. Другими словами, если предсказуемый размер доходности одинаков для двух ценных бумаг - одна из которых, акции публично котируемой компании, а вторая – Доля участия (пакет акций) в закрытой частной компании, при прочих равных условиях, рациональный инвестор заплатит несколько меньшую сумму за менее ликвидную бумагу по сравнению со свободно котируемыми акциями.

Доли собственности в закрытых компаниях обычно менее реализуемы, чем такие же доли собственности в открытых компаниях. Очевидно, что актив, востребованный рынком, имеет большую ценность, нежели актив, реализация которого связана с некоторыми трудностями.

Данный факт объясняется следующим:

- во-первых, в случае, если для реализации актива требуется длительный период времени, собственник актива несет убытки в размере альтернативной рыночной доходности за период реализации низколиквидного актива,
- во-вторых, собственник сталкивается с неопределенностью относительно рыночной стоимости актива по окончании периода, необходимого для его продажи на рынке,
- в-третьих, продажа низколиквидного актива может повлечь за собой дополнительные организационные расходы.

Скидка на ликвидность в рамках настоящего отчета определялась на основе подхода, разработанного А. Дамодараном. Данный подход базируется на регрессионной зависимости Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

между размером скидки и такими показателями, как выручка, прибыльность (убыточность), соотношение денежных средств, месячного объема торговли акциями компании и ее стоимости.

Таблица 69

Определение скидки за недостаток ликвидности

Показатель	Обозначение	Значение
Годовая выручка, млн. рублей	REV	5
Прибыль-«1» (убыток-«0»)	DERN	1
Соотношение денежных средств и стоимости компании, %	C/V	1,364%
Соотношение месячного объема торговли акциями и стоимости компании, %	MS/V	0%
Скидка за недостаток ликвидности	$0,125-0,001309\ln(\text{REV}) - 0,015\text{DERN} - 0,016\text{C/V} - 0,11\text{MS/V}$	10,62%

В результате анализа влияния вышеуказанных факторов на ликвидность доли, Оценщик пришел к заключению о величине скидки на недостаточную ликвидность доли в ООО «Колер» в размере 10,62%.

Определение стоимости оцениваемой доли затратным подходом

Расчет стоимости оцениваемой 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б), затратным подходом приведен в таблице:

Таблица 70

Рыночная стоимость предприятия, тыс. руб.	110 394
Уставный капитал, рублей	8 400
Номинальная стоимость доли, рублей	2 800
Доля, % от УК	33,333%
Приходится на пакет, тыс. руб.	36 798
Скидка за неполные права контроля, %	8,0%
Скидка за низкую ликвидность долей участия в ООО	10,62%
Стоимость оцениваемой доли затратным подходом, тыс. руб.	30 260,00

6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости доли участия в Уставном капитале ООО «Колер» были рассмотрены все три подхода:

- доходный подход;
- сравнительный подход
- затратный подход.

Из них для определения итоговой величины рыночной стоимости доли участия в Уставном капитале ООО «Колер» был применен только один - затратный.

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки - 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б), равна величине стоимости, полученной затратным подходом, и составляет на дату проведения оценки:

30 260 000 (Тридцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки – 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б), составляет, на дату проведения оценки, округленно:

30 260 000 (Тридцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей.

ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ:

Оценщик I категории (В.Д. Камкин)

дата составления отчета:
«09» июля 2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЭЛЕКТРОННЫЙ ВАРИАНТ