
**Аналитический обзор рыночной
рентабельности по сдаче
недвижимости в аренду на
территории субъекта РФ**
*(Ростовская область, код **.**, **)*

2017-2019

Содержание

| | |
|---|---|
| Показатели рентабельности | 2 |
| Формулы расчета показателей рентабельности | 3 |
| Формирование перечня сопоставимых организаций | 3 |
| Построение рыночного интервала рентабельности | 5 |
| Ограничения и допущения | 7 |
| Приложение А..... | 8 |
| Приложение Б..... | 9 |

Показатели рентабельности

Для целей данного анализа, финансовые показатели для построения рыночного интервала, определяются на основании данных бухгалтерской отчетности, которая составляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

При определении рыночного интервала рентабельности используются значения рентабельности, определяемые на основании данных бухгалтерской отчетности не менее четырех сопоставимых организаций.

Выбор указанных организаций осуществляется с учетом их отраслевой специфики и соответствующих видов деятельности, осуществляемых ими в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях.

Данные бухгалтерской отчетности выбранных компаний, на основании которых осуществляется расчет интервала рентабельности, приводятся в сопоставимый вид, обеспечивающий несущественность влияния отклонений в порядке учета расходов на показатели рентабельности и интервал рентабельности.

Бухгалтерская отчетность организаций используется для расчета интервала рентабельности при одновременном выполнении ряда условий:

- организация осуществляет сопоставимую деятельность и выполняет сопоставимые функции, связанные с этой деятельностью (сопоставимость деятельности может определяться по ОКВЭД и другим классификаторам);
- чистые активы организации по состоянию на 31 декабря последнего года из нескольких лет, за которые рассчитывается рентабельность, не должны быть отрицательными;
- организация не должна иметь убытков от продаж более чем в одном году из нескольких лет, за которые рассчитывается рентабельность;
- организация не должна участвовать прямо и (или) косвенно в другой организации с долей такого участия более 25 процентов (либо для расчета рентабельности применяются данные консолидированной отчетности);
- организация не должна иметь в качестве участника (акционера) организацию с долей прямого участия более 25 процентов.

При этом если в результате применения двух последних ограничений, связанных с долей участия, осталось менее четырех организаций, то критерии доли участия могут быть повышены с 25 до 50 процентов.

Сам интервал рентабельности выстраивается в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 105.8 НК РФ, как совокупность имеющихся значений рентабельности. При этом:

- 1) данная совокупность упорядочивается по возрастанию, образуя выборку;
- 2) каждому значению рентабельности, начиная с минимального, присваивается порядковый номер;

3) в случае если выборка содержит два и более одинаковых значения рентабельности, в выборку включаются все такие значения с самостоятельным номером;

4) при определении интервала рентабельности не учитывается рентабельность анализируемой стороны.

В целях проведения анализа рыночной рентабельности рассчитываются один или несколько показателей рентабельности в учетом следующих общепринятых алгоритмов:

Формулы расчета показателей рентабельности

1. Валовая рентабельность = Валовая прибыль : Выручка от продаж
2. Валовая рентабельность затрат = Валовая прибыль : Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)
3. Рентабельность продаж = Прибыль от продаж : Выручка от продаж
4. Рентабельность затрат = Прибыль от продаж : [Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)] + Коммерческие и управленческие расходы
5. Рентабельность коммерческих и управленческих расходов = Валовая прибыль : Коммерческие и управленческие
6. Рентабельность активов = Прибыль от продаж : Текущая стоимость активов, используемых в анализируемой деятельности.

Для построения рыночных интервалов рентабельности осуществляется подбор субъектов с аналогичной хозяйственной деятельностью, формируется выборка сопоставимых организаций.

Формирование перечня сопоставимых организаций

Анализируемый объект - организация "ABC-групп", применяет общий режим налогообложения, владеет деловым центром и сдает в аренду офисы взаимозависимым лицам, находящимся на упрощенной системе налогообложения. Договоры аренды с независимыми организациями арендодатель не заключал. Кроме того, ООО "ABC-групп" занимается розничной торговлей.

На основании общедоступной и достоверной информации - данные финансовой отчетности четырех компаний, у которых сдача коммерческой недвижимости в аренду является основным видом деятельности, осуществляемым в сопоставимых условиях, определяем показатели рыночной рентабельности.

Выручка организации, составляющая 5% и более от общей суммы доходов организации за отчетный (налоговый) период, показывается в финансовой отчетности по каждому виду в отдельности. Симметричное правило существует и для отражения в финансовой отчетности расходов: при выделении в отчете о финансовых результатах величины доходов, каждая из которых сама по себе составляет 5% и более общей суммы доходов организации за отчетный год, в нем отражается соответствующая каждому виду часть расходов.

В целях расчета показателей рентабельности используются следующие показатели из отчетов организаций о финансовых результатах:

- выручка от сдачи имущества в аренду;
- себестоимость продаж в части оказания услуг;
- управленческие расходы. При этом показатель управленческих расходов, сопутствующих выручке от оказания услуг, найден расчетным путем. Показатель "коммерческие расходы" в расчет не был принят, так как указанные расходы связаны только с торговыми операциями и затратами на продажу произведенной продукции.

Далее, для удобства расчетов, структурируем показатели бухгалтерской отчетности анализируемой организации и сопоставляемых компаний (табл. 1), на основании чего проведем расчет рентабельности.

Таблица 1. Расчет показателей рентабельности по данным отчетов о финансовых результатах, тыс. руб.

| Показатель | Анализируемая организация | Сопоставляемые компании | | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|---------|----------|---------|
| | | ООО "А" | ЗАО "Б" | ООО "В" | ООО "Г" |
| Выручка | 210 000 | 500 000 | 300 000 | 800 000 | 250 000 |
| в том числе аренда | 90 300 | 400 000 | 180 000 | 500 000 | 250 000 |
| Себестоимость продаж | 100 000 | 310 000 | 100 000 | 650 000 | 240 000 |
| в том числе аренда | 75 000 | 230 000 | 90 000 | 350 000 | 240 000 |
| Валовая прибыль | 110 000 | 190 000 | 200 000 | 150 000 | 10 000 |
| в том числе аренда | 15 300 | 170 000 | 90 000 | 150 000 | 10 000 |
| Коммерческие расходы | 20 000 | 5000 | - | 40 000 | - |
| Управленческие расходы | 30 000 | 180 000 | 80 000 | 150 000 | - |
| в том числе аренда | 12 900 | 144 000 | 48 000 | 93 750 | - |
| Прибыль (убыток) от продаж | 60 000 | 5000 | 120 000 | (40 000) | 10 000 |
| в том числе аренда | 2400 | 26 000 | 42 000 | 56 250 | 10 000 |

В результате проведенного анализа, в итоговый перечень сопоставимых организаций вошли:
4 компании.

В таблице ниже представлены перечень выбранных сопоставимых организаций и описание их деятельности:

Таблица 2. Сопоставимые компании и описание их деятельности

| № | Наименование компании | Описание деятельности |
|---|-----------------------|--|
| 1 | ООО "А" | Компания занимается сдачей имущества в аренду |
| 2 | ЗАО "Б" | Компания занимается сдачей коммерческой недвижимости в аренду |
| 3 | ООО "В" | Компания занимается куплей, продажей недвижимости, сдачей имущества в аренду |
| 4 | ООО "Г" | Компания осуществляет розничную торговлю, сдачу офисов в аренду |

На основании выборки сопоставимых компаний, сформируем рыночные интервалы рентабельности.

Построение рыночного интервала рентабельности

Рентабельность продаж сопоставимых организаций в 2017-2019 годах

| № | Наименование компании | 2017, % | 2018, % | 2019, % |
|---|-----------------------|----------|---------|---------|
| 1 | ООО "А" | 0,3277% | 0,9315% | 0,1723% |
| 2 | ЗАО "Б" | -0,1992% | 3,4263% | 4,0704% |
| 3 | ООО "В" | 1,1046% | 1,3413% | 0,9682% |
| 4 | ООО "Г" | 0,9330% | 3,6119% | 4,7168% |

Рентабельность затрат сопоставимых организаций в 2017-2019 годах

| № | Наименование компании | 2017, % | 2018, % | 2019, % |
|---|-----------------------|----------|---------|---------|
| 1 | ООО "А" | 0,3288% | 0,9403% | 0,1726% |
| 2 | ЗАО "Б" | -0,1988% | 3,5479% | 4,2431% |
| 3 | ООО "В" | 1,1169% | 1,3595% | 0,9777% |
| 4 | ООО "Г" | 0,9417% | 3,7473% | 4,9503% |

Валовая рентабельность сопоставимых организаций в 2017-2019 годах

| № | Наименование компании | 2017, % | 2018, % | 2019, % |
|---|-----------------------|----------|---------|---------|
| 1 | ООО "А" | 0,3288% | 0,9403% | 0,1726% |
| 2 | ЗАО "Б" | -0,1988% | 3,5479% | 4,2431% |
| 3 | ООО "В" | 1,1169% | 1,3595% | 0,9777% |

| № | Наименование компании | 2017, % | 2018, % | 2019, % |
|---|-----------------------|---------|---------|---------|
| 4 | ООО "Г" | 0,9417% | 3,7473% | 4,9503% |

В соответствии с финансовой информацией выбранных компаний, на основании финансовых показателей рассчитан интервал рентабельности по компаниям, образовавшим итоговую выборку сопоставимых организаций.

Рыночный интервал рентабельности

| Рынок | Нижний лимит | Медиана | Верхний лимит |
|------------------------|--------------|---------|---------------|
| Валовая рентабельность | 0,14% | 0,98% | 3,74% |
| Рентабельность продаж | 0,12% | 0,93% | 3,43% |
| Рентабельность затрат | 0,12% | 0,94% | 3,55% |

Скриншоты страниц компаний, вошедших в окончательную выборку, представлены в **Приложении А**.

Анализ финансовых показателей официальной отчетности выбранных компаний, представлены в **Приложении Б**.

Ограничения и допущения

1. ОБЪЕМ РАБОТ

Объем работ включал в себя только проведение Исследования рыночного уровня рентабельности независимых компаний, зарегистрированных на территории РФ занимающихся деятельностью **по сдаче имущества в аренду**.

2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Сравнительный анализ проводился на основании общедоступных данных о сопоставимых организациях (включая коммерческие) предполагая, что данная информация является точной и полной на дату Исследования, и не предпринималось попыток ее проверки. Также не проводилась дополнительная проверка достоверности этой информации.

Надежность механизма поиска потенциально сопоставимых компаний, используемого указанными базами данных также не тестировалась.

3. ИНТЕРПРЕТАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

- При проведении Исследования использовалась информация, предоставленная при направлении заявки на оказание услуг.
- В рамках проведения Исследования было сделано профессиональное суждение в отношении того, какие компании являются сопоставимыми при включении в выборку. При этом не исключена возможность применения иного подхода к поиску сопоставимых компаний третьими лицами, отличного от выбранного для целей проведения настоящего Исследования.
- Предполагается, что услуга в части анализируемой деятельности имеют деловую цель, при этом информация и документы, предоставленные Вами относительно подобных сделок, на предмет корректности и полноты – не проверяются.
- В рамках проведения Исследования применялись только критерии, которые были предусмотрены первоначально согласованной стратегией. В частности, не осуществлялись попытки отбора компаний, зарегистрированных под иными кодами ОКВЭД, например, посредством поиска потенциально сопоставимых компаний по ключевым словам.

Приложение А

Приложение Б