
**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