



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

тел.: (+7-095) 729-38-30, info@naaik.ru, www.naaik.ru

**Отчет № 26Б-15/32
об оценке рыночной стоимости пакета
обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в
количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)**

Дата определения стоимости:

01 октября 2015 г.

Дата составления отчета:

17 декабря 2015 г.

Москва

2015

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Приложение № 30 от 13.11.2015 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:

Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО ВНИИТР) в количестве 3 921 (три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подходы к оценке	Результат оценки, руб.
Затратный	508 300 000
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся

Оценка пакета акций производилась только в рамках затратного подхода, результаты которого соответствуют итоговой стоимости, приведенной выше. Доходный и сравнительный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) по состоянию на 01 октября 2015 г. округленно составляет:

508 300 000 рублей

(Пятьсот восемь миллионов триста тысяч рублей)

Стоимость одной обыкновенной именной акции ЗАО ВНИИТР в составе пакета округленно составляет:

129 635,30 руб.

(Сто двадцать девять тысяч шестьсот тридцать пять рублей 30 коп.)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов оценки, полученных в данном отчете предусматривается исключительно для целей принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.



1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	4
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	6
3.	Краткое изложение основных фактов и полученных результатов	7
3.1.	Общие сведения	7
3.2.	Задание на оценку	8
3.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	8
3.4.	Допущения, принятые при проведении оценки	9
3.5.	Определение применяемого вида стоимости	10
3.6.	Нормативные основы проведения работ	10
3.7.	Процесс оценки	12
4.	Описание объекта оценки	16
4.1.	Общее описание компании	16
4.2.	Описание объекта оценки	18
5.	Макроэкономические показатели	22
5.1.	Обзор макроэкономики	22
5.2.	Валовой внутренний продукт (ВВП)	22
5.3.	Инфляция	23
5.4.	Ставка рефинансирования	25
5.5.	Средневзвешенные процентные ставки	25
5.6.	Индекс номинальной заработной платы	26
5.7.	Валютный курс	28
6.	Рынок коммерческой недвижимости Москвы	30
6.1.	Рынок коммерческой недвижимости	30
6.2.	Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	31
7.	Финансовый анализ	37
8.	Затратный подход	38
8.1.	Ограничения и допущения	38
8.2.	Общие положения	38
8.3.	Определение рыночной стоимости активов	39
8.4.	Определение текущей стоимости обязательств	62
8.5.	Расчет рыночной стоимости собственного капитала	66
8.6.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	67
9.	Сравнительный подход	68



9.1.	Общие положения	68
9.2.	Применение сравнительного подхода	69
10.	Доходный подход	70
10.1.	Общие положения	70
10.2.	Применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки	70
11.	Выводы и заключение о стоимости	72
12.	Заявление о соответствии	73
13.	Приложение 1. Финансовый анализ ЗАО ВНИИТР	74
14.	Приложение № 2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества	89
14.1.	Описание объекта оценки	89
14.2.	Определение стоимости здания в рамках затратного подхода	94
14.3.	Определение стоимости здания в рамках сравнительного подхода	95
14.4.	Определение стоимости здания в рамках доходного подхода	99
14.5.	Согласование результатов оценки	103
14.6.	Определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого здания	107
15.	Приложение № 3. Документы оценщика	109
16.	Приложение № 4. Документы Заказчика	114



2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД	18
Табл. 4.2. Данные о регистрации акций	19
Табл. 4.3. Список акционеров компании	19
Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 01.10.2015 г.	20
Табл. 5.1. Изменение ставки рефинансирования ЦБ в 2011 - 2015 гг.	25
Табл. 5.2. Средневзвешенные процентные ставки за август 2015 г., % годовых	26
Табл. 5.3. Динамика обменных курсов рубля к доллару США и евро	29
Табл. 8.1. Состав нематериальных активов	39
Табл. 8.2. Укрупненный состав ОС	40
Табл. 8.3. Состав оборудования и сооружений	41
Табл. 8.4. Исходные индексы Минстроя	46
Табл. 8.5. Шкала экспертных оценок физического износа оборудования по техническому состоянию	47
Табл. 8.6. Расчет рыночной стоимости оборудования	48
Табл. 8.7. Состав доходных вложений	54
Табл. 8.8. Расчет имущества доходных вложений	56
Табл. 8.9. Расчет коэффициентов перехода на вторичный рынок	59
Табл. 8.10. Результаты расчета рыночной стоимости активов ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.	62
Табл. 8.11. Состав займов	62
Табл. 8.12. Расчет стоимости займов	63
Табл. 8.13. Состав краткосрочных займов	64
Табл. 8.14. Расчет стоимости краткосрочных займов	65
Табл. 8.15. Итоговый расчет стоимости обязательств	66
Табл. 8.16. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.	66
Табл. 8.17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, тыс.руб.	67
Табл. 14.1. Краткое описание местоположения	90
Табл. 14.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки	92
Табл. 14.3. Характеристика объектов-аналогов	97
Табл. 14.4. Фактические данные об арендаторах	101
Табл. 14.5. Расчет действительного валового дохода	101
Табл. 14.6. Расчет стоимости здания ДП	103
Табл. 14.7 Матрица для критериев и подходов	104
Табл. 14.8 Матрица для определения степени важности критериев	105
Табл. 14.9 Матрица для определения степени соответствия критерию Н1	105
Табл. 14.10 Матрица для определения степени соответствия критерию Н2	105
Табл. 14.11 Матрица для определения степени соответствия критерию Н3	105
Табл. 14.12 Матрица для расчета весовых коэффициентов	106
Табл. 14.13. Результаты расчета весовых коэффициентов	106
Табл. 14.14 Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки	107

3. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Заказчик	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), осуществляющее доверительное управление паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 129090 Москва, ул. Мещанская, д.7, стр.1 ОГРН 1027700049981 от 23 июля 2002 г. ОКПО 42847360 ИНН 7702160110 КПП 770201001
Исполнитель	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1 ИНН 7723528740 КПП 772301001 ОГРН 1047797060255 от 28 декабря 2004 г.
Оценщик	Лигачев Константин Владимирович
Сведения об Оценщике	Член Межрегиональной саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" и включен в реестр оценщиков 26 сентября 2011г. за регистрационным № 1133.77. (местонахождение: г.Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д.6А). Профессиональная деятельность оценщика застрахована Страховым Публичным Акционерным обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ (Полис 922/965108634, выдан 20 августа 2015 года, страховая сумма 1 000 000 (один миллион рублей), срок действия с 26.08.2015г. по 25.08.2016г. Стаж работы в оценочной деятельности: 5 лет. Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1. Со стороны саморегулируемых организаций оценщиков на дату составления настоящего Отчета об оценке меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков» не применялись.
Информация о привлекаемых организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались



3.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО ВНИИТР) в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Основание для проведения оценки	Приложение № 30 от 13.11.2015 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.
Вид стоимости, подлежащей определению	Рыночная
Дата определения стоимости	01 октября 2015 г.
Дата составления отчета	17 декабря 2015 г.
Суждение о возможных границах интервала стоимости	От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной.</p> <p>Результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки.</p> <p>Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений – они будут отражены в Отчете об оценке).</p>

3.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29



июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследования предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

Настоящий расчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

Полученный результат относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты определения стоимости.

3.4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, перечень которой приведен в Разделе 4.6.4 настоящего Отчета.

Расчеты проводились с использованием компьютерной программы MS Excel, при этом вычисления производились с числами в стандартном представлении (15 знаков после запятой) без округления, а промежуточные и конечные результаты приведены с учетом округления до уровня представленного в тексте. Поэтому буквальная подстановка чисел представленных в тексте отчета может приводить к незначительным несовпадениям полученного результата из-за округления использованных данных.

Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

В соответствии с условиями задания Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на активы оцениваемой компании. Также в обязанности Оценщика не входила проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности компании.



Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты определения стоимости.

Документы и материалы, не вошедшие в настоящий Отчет, находятся в архиве Оценщика.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В рамках настоящего исследования определялась рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость - есть 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 открытом рынке посредством 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.

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с Федеральным стандартом оценки ФСО № 2.

3.6. НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.6.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты: ФСО № 1 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, ФСО № 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2010), существующие принципы и методики проведения оценки.

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.



В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

Для целей определения стоимости активов инвестиционных фондов по указанию ЦБ РФ от 25.08.2015 N 3758-У оценка проводится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

3.6.2. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля 2004 г.).
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ).
3. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (ред. от 29.06.2015).
4. Приказ Минфина России №10н и ФКЦБ России №03-6/пз от 29 января 2003 г. «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».
5. Васина А.А. Финансовая диагностика и оценка проектов. СПб.: Питер, 2004.
6. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
7. Любушин Н.П., Лемешева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М. ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
8. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
9. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
10. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
11. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.

3.6.3. ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Дополнительная информация, использованная в данном отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.



3.6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации о компании, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленный Заказчиком, приведен ниже:

- Устав ЗАО ВНИИТР (действующая редакция).
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 02.02.2010 года.
- Выписка из реестра акционеров ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01.10.2015 г.
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг ЗАО ВНИИТР.
- Бухгалтерская отчетность ЗАО ВНИИТР за 3 кв. 2015 г. (формы 1,2).
- Расшифровка форма 1 - НМА на 01.10.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Основные средства, Доходные вложения в материальные ценности на 01.10.2015 г.
- Расшифровка форма 1 - Запасы на 01.10.2015 г.
- Расшифровка форма 1 - Дебиторская задолженность менее 12 месяцев на 01.10.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Прочие оборотные активы на 01.10.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты на 01.10.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Кредиторская задолженность на 01.10.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости 77 АН 769460 от 01.06.2012 г.
- Договор аренды земельного участка № М-08-011784 от 09.07.1998 г.
- Технический паспорт на нежилое здание выданный РБТИ исполкома Тушинского района г. Москвы.
- Выписка из тех. паспорта на нежилое здание г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.
- Экспликация с поэтажными планами на здание г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.

3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1, Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Обоснование необходимости использования или отказа от использования подходов к оценке приведены в соответствующих разделах отчета.

В данном отчете целью оценки является определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Применение Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» возможно в случае проведения оценки с целью трансформации РСБУ в МСФО или для учета активов и обязательств по стандартам МСФО. При проведении работы для Оценщика приоритетом были российские ФСО.



3.7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1.1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.

С Заказчиком было заключено Приложение № 30 от 13.11.2015 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г.

3.7.1.2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО ВНИИТР) в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Целью исследования является определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Дата определения стоимости – 01 октября 2015 г.

3.7.1.3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Оценщиком проанализированы документы и информация, относящиеся к производственно-хозяйственной деятельности компании. Произведен анализ ретроспективных данных и информации, установлено состояние компании на дату определения стоимости. Исходя из проведенного анализа, а так же консультаций с представителями Заказчика, сделаны выводы и определены перспективы развития компании.

3.7.1.4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На этом этапе был проведен анализ ретроспективной информации и текущих величин макроэкономических показателей, имеющихся прогнозов и подготовлен прогноз динамики изменения основных макроэкономических показателей в ближайшей, среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Кроме того, Оценщиком проведен анализ рынка, на котором функционирует оцениваемая компания и подготовлены прогнозы изменения основных отраслевых показателей, необходимых для дальнейших расчетов.

И, наконец, Оценщиком проанализировано текущее состояние рынка акций в России, в том числе внебиржевого рынка ценных бумаг, с целью определения ключевых тенденций, которые могут оказать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Эти тенденции сопоставлены с результатами анализа текущего и ожидаемого экономического развития России.

3.7.1.5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.



Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

3.7.1.6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3.7.1.7. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.



В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка и оцениваемой компании, а так же перспектив их развития.

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

3.7.1.8. Составление отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, №30, ст. 3998; 2011, №1, ст. 43; №27, ст. 3880; №29, ст. 4291; №48, ст. 6728; №49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, №23, ст. 2871; №27, ст. 3477; №30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; №23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

4.1.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Полное наименование компании	Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания»
Сокращенное наименование компании	ЗАО ВНИИТР
Место нахождения Общества	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12
Почтовый адрес Общества	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12
Свидетельство о регистрации предприятия	Свидетельство серия 77 № 013174710 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц
Индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН)	7734015927
Основной государственный регистрационный номер	1027700115332
Дата постановки на учет в налоговом органе	02 февраля 2010 г.
Коды ОКВЭД	73.10 - Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук; 70.20.2 - Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества
Основные виды деятельности общества	Согласно Уставу, основными видами деятельности общества являются: ¹ проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в области телевидения, радиовещания, записи изображения, звука и данных; выполнение работ, производство продукции и оказание услуг в области научно-технической информации, метрологии, сертификации и стандартизации (включая международную) систем, объектов и технических средств связи, в том числе телевидения, радиовещания, бытовой радиоэлектронной и иной аппаратуры; разработка технических, технологических, рабочих проектов, монтаж, пуско-наладка оборудования и систем, сдача объектов;

¹ Источник: Устав ЗАО ВНИИТР. Утвержден собранием акционеров. Протокол № 02/09 от «03» сентября 2009 г.



эксплуатация и ремонт технических средств телевидения и радиовещания, а также иного имущества;

производство и реализация звуковых и телевизионных программ и их копий, распространение массовой информации, в том числе средствами печати, телевидения и радиовещания, издательская деятельность;

обучение и подготовка кадров;

оказание различного рода услуг, методической, технической и консультационной помощи юридическим и физическим лицам;

оказание услуг по предоставлению помещений и оборудования в аренду;

торгово-посредническая деятельность;

изготовление, приобретение, хранение и эксплуатация технических устройств, оборудования и материалов, предназначенных для производства и распространения продукции средств массовой информации, создание теле- и радиовещательных студий, комплексов, оказание услуг по предоставлению их в пользование, в том числе в аренду, а также оказание иных услуг (выполнение работ), в том числе по материально-техническому обеспечению производства продукции средств массовой информации;

оказание услуг (выполнение работ) по организации, подготовке, созданию, выпуску и распространению теле- радиопрограмм (передач);

сотрудничество с научными, исследовательскими, опытно-конструкторскими организациями, предприятиями, учреждениями, со средствами массовой информации, редакциями, союзами, объединениями и иными организациями, в том числе, осуществляющими издательскую, полиграфическую, рекламную деятельность, деятельность в области теле- и радиовещания, шоу-, медиа бизнеса, индустрии развлечений различных форм организации и собственности в Российской Федерации и за рубежом;

оказание услуг (выполнение работ), а также любая, не запрещенная законом деятельность в области телевизионного и радиовещания, связи, информатики, информатизации, передачи данных и коммуникаций на территории Российской Федерации и за ее пределами;

коммерческие операции с "ноу-хау", научно-технической продукцией и информацией, авторскими программами и разработками (проектами), включая, но, не ограничиваясь, иными результатами интеллектуальной собственности, в том числе получение и распределение (передача) лицензий;

организация, участие и проведение выставок, экспозиций, аукционов, конкурсов, симпозиумов, конференций, круглых столов, ярмарок, лотерей, торгов, игр, розыгрышей, акций, фестивалей в России и за рубежом;

консультационные, информационные, консалтинговые, складские и

связанные с ними работы (услуги) российским и иностранным юридическим и физическим лицам, инжиниринг, маркетинг, инвестиционная, инновационная, торговая, торгово-посредническая, закупочная, сбытовая деятельность, перевозочная, транспортно-эксплуатационная, образовательная деятельность; деятельность по строительству, проектированию, ремонту, монтажу, эксплуатации, обслуживанию зданий, помещений, оборудования, по организации и обеспечению их сохранности и безопасности, агентские, представительские и любые иные работы (услуги);

организация вспомогательных производств, связанных с реализацией основных целей, задач и видов деятельности;

внешнеэкономическая деятельность;

производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, а также осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Основным видом деятельности ЗАО «ВНИИТР» с момента его регистрации являлось проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в области телевидения, радиовещания, записи изображения, звука и данных.

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

Наименование	Код ОКВЭД
Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук	73.10
Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	70.20.2
Монтаж приборов контроля и регулирования технологических процессов	32.30
Производство контрольно-измерительных приборов	33.20
Деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве	74.20.1
Испытания и анализ состава и чистоты материалов и веществ: анализ химических и биологических свойств материалов и веществ	74.30

Согласно бухгалтерской отчетности на 01.10.2015 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности ЗАО «ВНИИТР» - Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук и сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

Целью деятельности Общества является получение прибыли.

4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.2.1. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

Объект оценки Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО ВНИИТР) в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета



Уставный капитал Уставный капитал ЗАО «ВНИИТР» составляет 5 037 рублей.

Акции общества Уставный капитал состоит из 5037 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

Заказчик не представил данных о наличии обременений, ограничений, сервитутов и интересов третьих лиц в отношении объекта оценки. При проведении оценки объекта оценки Оценщик принял допущение об отсутствии обременений, ограничений, сервитутов и интересов третьих лиц в отношении объекта оценки.

Уставный капитал ЗАО ВНИИТР на дату определения стоимости оплачен полностью.

В распоряжение Оценщика не были предоставлены данные о распределении чистой прибыли общества, размере дивидендов и порядке их выплаты.

4.2.2. ДАННЫЕ О РЕГИСТРАЦИИ АКЦИЙ

Данные о выпусках акций приведены в Табл. 4.2.

Табл. 4.2. Данные о регистрации акций

Наименование выпуска акций	Дата государственной регистрации:	Регистрационный номер
Первый выпуск	18 июля 1994 г.	1-01-03103-А

Распределение акций среди акционеров на дату оценки представлено в Табл. 4.3.

Табл. 4.3. Список акционеров компании

Наименование/ Ф.И.О. владельца	Адрес	Количество акций	Доля участия в %
ЗАО «СДК «Гарант» (номинальный держатель) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 № 007808039 Дата регистрации: 03.09.2002 года Наименование органа, осуществившего регистрацию: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве ОГРН 1027739142463	123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.6	3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна)	77,84
Физическое лицо		1 108 (Одна тысяча сто восемь)	22,00
Физическое лицо		1 (Одна)	0,02
Физическое лицо		7 (Семь)	0,14
ИТОГО:		5037	100

4.2.2.1. Данные об объявленных акциях компании

Уставом² определено, что Общество вправе разместить дополнительно к размещенным акциям 64 000 (шестьдесят четыре тысячи) обыкновенных именных бездокументарных акций

² Источник: здесь и далее - Устав Закрытого акционерного общества «ВНИИТР».



номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая на сумму 64 000 000 (шестьдесят четыре миллиона) рублей.

4.2.3. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Согласно Уставу Закрытого акционерного общества «ВНИИТР», органами управления общества являются:

- Общее собрание акционеров – высший орган управления.
- Генеральный директор – избирается на срок до трех лет. Руководит текущей деятельностью общества и является единоличным исполнительным органом компании.

4.2.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

В соответствии с выпиской о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.10.2015 г., выданной Специализированной депозитарной компанией «Гарант», депонентом является ЗАО «УК Менеджмент-Центр» («Д.У.») (ЗПИФ акций «Спортивест»); тип счета ДЕПО: Доверительный управляющий; эмитент: ЗАО «ВНИИТР». Данные, содержащиеся в указанной выписке представлены в Табл. 4.4.

Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 01.10.2015 г.

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос.регистрации выпуска	Выпуск	Номинал, руб.	Количество ЦБ, шт.
ЗАО «ВНИИТР»	акция обыкновенная именная	1-01-03103-А	1	1	3 921

Права акционеров:

В соответствии с Уставом ЗАО «ВНИИТР» каждая обыкновенная акция предоставляет ее владельцу - акционеру одинаковый объем прав:

- участвовать в управлении Обществом;
- приобретать акции и другие ценные бумаги Общества в соответствии с положениями настоящего устава и действующего законодательства;
- отчуждать принадлежащие ему акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения требований подпунктов 4.1. – 4.4. пункта 4 статьи 11 настоящего Устава;
- получать часть чистой прибыли (дивиденды) Общества, подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим уставом, в зависимости от категории (типа) принадлежащих ему акций в размере, по форме оплаты и в сроки, определенные общим собранием акционеров Общества;
- получать информацию о деятельности Общества, в том числе по всем вопросам, включенным в повестку дня общего собрания акционеров, знакомиться с протоколами общих собраний акционеров;
- получать часть стоимости имущества Общества, оставшегося после его ликвидации (ликвидационную стоимость), пропорционально числу имеющихся у него акций соответствующей категории (типа);
- осуществлять свои права как непосредственно, так и через представителей, в том числе в качестве которых могут выступать другие акционеры, а также другие лица на основании доверенности, оформленной в порядке, определяемом применимым законодательством;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своему представителю (представителям) на основании доверенности;



- иметь доступ к документам Общества в порядке, предусмотренном уставом и законодательством Российской Федерации, и получать их копии за плату, в том числе получать полную и достоверную информацию о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность;
- обращаться с исками в суд;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры общества могут иметь иные права в соответствии с Федеральным законом РФ «Об акционерных обществах» N208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. и Уставом общества.

Обязанности акционеров:

- оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим уставом и/или договором о приобретении акций;
- выполнять требования настоящего устава и Федерального закона "Об акционерных обществах";
- сохранять конфиденциальность в отношении информации об осуществляемой или планируемой деятельности Общества, составляющей коммерческую тайну в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания акционеров Общества.

Акционеры общества могут нести иные обязанности в соответствии с Федеральным законом РФ «Об акционерных обществах» N208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. и Уставом Общества.

5. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

5.2. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ (ВВП)

Валовой внутренний продукт (ВВП) - ключевой показатель системы национальных счетов, характеризующий уровень экономического развития страны и результаты экономической деятельности. ВВП представляет собой конечный результат производственной деятельности предприятий, организаций и хозяйств, участвующих в экономической деятельности на экономической территории страны в течение длительного срока (не менее года). Этот показатель характеризует взаимосвязанные аспекты экономического процесса, производство и использование материальных благ, оказание услуг, распределение доходов.

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Росстат опубликовал информацию об использовании валового внутреннего продукта (ВВП) во II квартале 2015 года.

Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9 процента. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта.

Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 37,8%, что хуже показателей II квартала 2014 г. более чем в 4 раза, и I квартала текущего года почти на треть. Ускорение спада связано с резким сокращением запасов материальных средств, отрицательный прирост которых достиг 6,7% ВВП. В то же время, замедлился спад накопления основного капитала (до 7,4% против 8,8% в I квартале 2015 года).

Положительными факторами стали замедление сокращения инвестиций в основной капитал, затрат на содержание и эксплуатацию природоохранных объектов и продолжающееся с начала 2015 года резкое увеличение поголовья взрослого и производительного скота (основного стада).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжает расти. Рост экспорта товаров и услуг во II квартале 2015 г. замедлился до 1,4%, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг продолжила нарастать и достигла 29,9% (против 9,6 % в соответствующем периоде предыдущего года и 25,0% в I квартале текущего года).

Валовой внутренний продукт



Источник: расчеты Минэкономразвития России

В структуре использования ВВП во II квартале текущего года по сравнению со II кварталом 2014г. сохраняется структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта. Доля потребительских расходов достигла 77,1% при сокращении валового накопления и чистого экспорта до 12,6% и 10,3 процента.

В течение 2015 года ситуация складывается иначе. На фоне падения доли чистого экспорта до 10,3% (I квартал – 13,3%), сохраняется одновременный рост потребительской и инвестиционной компонент ВВП.

Значительное снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне небольшого роста относительной доли оплаты труда наемных работников по итогам первого полугодия 2015 года привело к увеличению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 30,6% ВВП против 28,5% ВВП в аналогичном периоде 2014 года.

Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов экономики говорит о преобладании тенденции экономии издержек предприятиями и перемещении доходов в пользу объема прибыли, остающейся в их распоряжении.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к сентябрю прошлого года составило 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

5.3. ИНФЛЯЦИЯ

Инфляция - рост общего уровня цен в экономике, сохраняющийся на период времени. Контроль над инфляцией - одна из приоритетных задач экономической политики государства. Выпуск

денежных знаков и их кредитных заменителей в большем объеме, чем это требуется для товарооборота, обуславливает повышение уровня оптовых и розничных цен, снижение реальных доходов населения, увеличение бюджетного дефицита и т.д.

В сентябре потребительская инфляция составила 0,6%, что ниже, чем год назад (0,7 процента). За годовой период инфляция вновь стала замедляться – 15,7% в сентябре с 15,8% в августе.

За девять месяцев с начала года потребительские цены выросли на 10,4% (годом ранее – 6,3 процента).

С июля на новой волне ослабления рубля (за июнь-август около 30%, в результате чего курс рубля приблизился к пиковым значениям февраля) рост потребительских цен усилился.

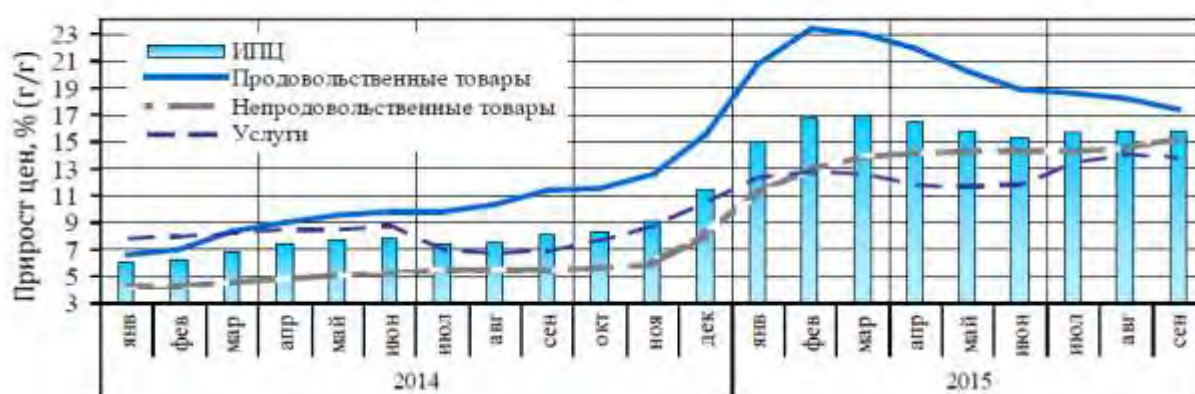
При этом лидером роста цен в последние два месяца стали непродовольственные товары, в результате прирост цен на них за годовой период (15,2%) приблизился к росту цен на продукты (17,4 процента).

Инфляцию сдерживают высокие спросовые ограничения вследствие значительного снижения реальной зарплаты (на 9,7% г/г в сентябре) и доходов населения (на 4,3 процента). Кроме того, влияние на инфляцию падения курса рубля сильно ограничено в связи с тем, что цены на большинство продовольственных товаров были установлены в период пиковых значений падения рубля в начале года, а после его укрепления заметного снижения цен не наблюдалось (за исключением плодоовощной продукции).

В сентябре 2015 г. вслед за сезонным увеличением потребительского спроса значительно ускорился рост цен на непродовольственные товары, дополнительно подогретый новой волной ослабления рубля. Ускоренный рост наблюдался на протяжении всего третьего квартала (за июль – сентябрь цены выросли на 2,3%), что обусловлено подорожанием импорта, в том числе сырьевого, в силу его значительной доли в издержках.

На продовольственные товары без плодоовощной продукции в сентябре рост цен также ускорился, связанный как с активным спросом на товары с длительным сроком хранения из-за усилившихся инфляционных ожиданий, так и со снижением предложения ряда социально значимых товаров (масла подсолнечного, изделий хлебобулочных недлительного хранения, круп). Вместе с тем рост цен более умеренный, чем год назад – 0,7% м/м (в сентябре 2014 г. цены выросли на 1,2 процента).

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



Следует отметить, что продовольственная инфляция в годовом выражении снижается с апреля в результате улучшения сбалансированности рынков продовольственных товаров, а также за счет высокой базы прошлого года. Также цены сдерживает снижение платежеспособного спроса основной части населения (продуктовый товарооборот за январь-сентябрь сократился на 9,6 процента).

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	июль	август	сент.	июль	август	сент.	январь- сен. 2015	январь- сен. 2014
	год к году			к предыдущему месяцу				
ИПЦ в том числе	15,6	15,8	15,7	0,8	0,4	0,6	10,4	6,3
Продовольственные товары	18,6	18,1	17,4	-0,3	-0,7	0,4	10,2	8,4
- без плодоовощной продукции	17,5	17,0	16,4	0,3	0,5	0,7	11,3	9,6
Непродовольственные товары	14,3	14,6	15,2	0,5	0,8	1,1	11,2	4,3
- с исключением бензина	15,0	15,4	16,1	0,3	0,7	1,1	11,8	4,0
бензин	6,3	6,4	6,3	2,5	1,6	0,9	5,3	7,9
Услуги	13,4	14,1	13,8	3,0	1,3	0,0	9,4	6,2
- рыночные услуги	13,4	14,5	14,2	1,0	1,8	0,0	9,2	6,5

Рост цен на рыночные услуги в сентябре приостановился, так как влияние курса на ценовой динамике отразилось в пик сезона – в июне-августе (в основном значительно подорожали привязанных к курсу услуги зарубежного туризма и воздушного транспорта).

За январь-сентябрь 2015 года потребительская инфляция составила 15,7%. Ежемесячные темпы инфляции начали замедляться с сентября по сравнению с августом текущего года.

За девять месяцев с начала года потребительские цены выросли на 10,4 процента. С июля на новой волне ослабления рубля рост потребительских цен усилился. Лидером роста цен в последние два месяца стали непродовольственные товары, прирост цен на них за годовой период (15,2%) приблизился к росту цен на продукты (17,4 процента). Рост цен на рыночные услуги в сентябре приостановился.

5.4. СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ

Изменение ставки рефинансирования - отражение процессов, происходящих в экономике: общего падения процентных ставок, снижения инфляции.

Изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ в 2011 - 2015 гг. приведено в таблице ниже.

Табл. 5.1. Изменение ставки рефинансирования ЦБ в 2011 - 2015 гг.

Период действия ставки рефинансирования	Ставка рефинансирования, %	Нормативный документ, определяющий ставку рефинансирования
С 14 сентября 2012 г.	8,25	Указание Банка России от 13.09.2012 № 2873-У
26 декабря 2011 г.-13 сентября 2012 г.	8,00	Указание Банка России от 23.12.2011 № 2758-У
3 мая 2011 г. - 26 декабря 2011 г.	8,25	Указание Банка России от 29.04.2011 № 2618-У
28 февраля 2011 г. - 2 мая 2011 г.	8,00	Указание Банка России от 25.02.2011 № 2583-У

Источник: http://www.cbr.ru/print.asp?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm

5.5. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

Обобщенная информация о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным вкладам (депозитам) и по предоставленным нефинансовым организациям кредитам приведена в таблице ниже.



Табл. 5.2. Средневзвешенные процентные ставки за август 2015 г., % годовых

По привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций, в рублях, со сроком привлечения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
9,71%	10,48%	11,12%	10,92%	10,55%	10,25%
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях, со сроком погашения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
17,85%	17,25%	17,44%	17,23%	16,49%	16,19%

Источник <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1510r.pdf>, Бюллетень банковской статистики № 10 (269), 2015.

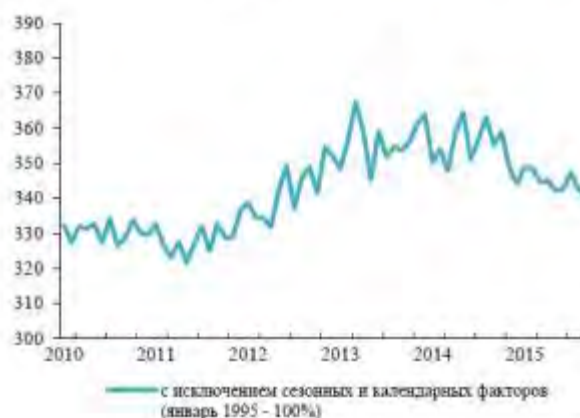
5.6. ИНДЕКС НОМИНАЛЬНОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

С исключением сезонного фактора реальная заработная плата в сентябре показала нулевую динамику. Несмотря на это, годовые темпы сокращения увеличились до 9,7% против 9,0% в августе. За девять месяцев текущего года реальная заработная плата сократилась на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года. В последующие месяцы ожидается улучшение ситуации, чему будет способствовать постепенное замедление инфляции и негативная база конца 2014 года.

Реальная заработная плата



Реальные располагаемые доходы населения



Источник: расчеты Минэкономразвития России

Динамика реальных располагаемых доходов населения остается достаточно волатильной. Большую роль в текущем году играет эффект базы, из-за которого интенсивность снижения реальных располагаемых доходов населения в годовом выражении менялась на протяжении всех девяти месяцев.

Снизившись в августе до 14,8%, норма сбережений в сентябре вернулась к росту и составила 15% (с исключением сезонного фактора). Склонность к сбережениям находится на высоком уровне и отражает желание населения обезопасить себя, создавая «резерв» на случай возможного ухудшения экономической ситуации.

% г/г	2015 год							
	1 кв.	2 кв.	1 полу- годие	июль	август	сент.	3 кв.	январь- сент.
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-8,8	-9,2	-9,0	-9,7	-9,3	-9,0
Реальные располагаемые доходы населения	-1,3	-4,4	-3,0	-2,0	-5,3	-4,3	-3,9	-3,3

Среднемесячная номинальная заработная плата определяется путем деления суммы начисленного фонда заработной платы на численность фактически проработавших работников и на число месяцев в отчетном периоде.

Среднемесячная начисленная заработная плата в сентябре 2015 г., по оценке Росстата, составила 33140 рублей и по сравнению с сентябрем 2014 г. выросла на 4,5 %, В целом за 9 месяцев текущего года номинальная начисленная заработная плата, по оценке Росстата, составила 33104 рубля (прирост относительно прошлого года – 5,5 %), реальная заработная плата относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 9 процентов.

По оценке Минэкономразвития России, в IV квартале 2015 г. в условиях снижающегося инфляционного фона и низкой базы конца 2014 года, следует ожидать замедления темпов снижения реальной заработной платы. В целом за 2015 год реальная заработная плата может снизиться более чем на 8 процентов.

Несмотря на то, что заработная плата в номинальном выражении в январе-августе текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла во всех наблюдаемых видах экономической деятельности, в отдельных видах деятельности темпы роста заработной платы были значительно ниже среднероссийских. Так, в государственном управлении и обеспечении военной безопасности заработная плата за январь-август текущего года относительно января-августа прошлого года выросла всего на 1,2 процента. С учетом того, что на 2015 год установлен мораторий на индексацию заработной платы государственных служащих, Минэкономразвития России считает, что такая ситуация с оплатой труда в данном виде деятельности сохранится до конца текущего года.

В сентябре текущего года (после существенного сокращения в августе), вновь был отмечен рост задолженности по заработной плате. Так, по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства, суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2015 г. составила 3,466 млрд. рублей и выросла по сравнению с 1 сентября текущего года на 7,2 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата в сентябре 2015 г. по оценке Росстата составила 33 140 рублей (прирост относительно прошлого года - 4,5 процента).

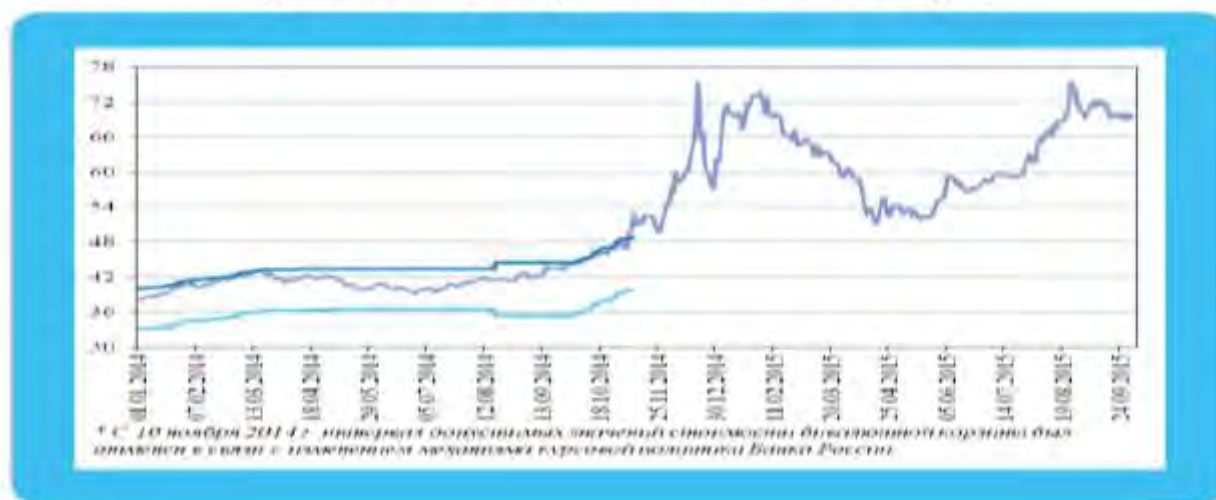
За девять месяцев текущего года реальная заработная плата сократилась на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года. В последующие месяцы ожидается улучшение ситуации.

5.7. ВАЛЮТНЫЙ КУРС

В текущем году Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса.

С февраля до третьей декады мая 2015 г. российская национальная валюта преимущественно укреплялась по отношению к иностранным валютам. Этому способствовали нормализация ситуации в финансовом секторе, достаточные объемы предоставления Банком России иностранной валюты на возвратной основе, рост цен на нефть и увеличение объемов продажи валютной выручки со стороны крупнейших российских компаний-экспортеров. С третьей декады мая до последней недели августа рубль ослаблялся в условиях ухудшения конъюнктуры рынка нефти и усиления геополитических рисков. С конца августа до конца сентября курс российской валюты относительно основных мировых валют несколько повысился, на его динамику по-прежнему оказывали влияние конъюнктура рынка нефти и геополитическая ситуация. По итогам января-сентября 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 17%, до 65,7364 руб. за доллар США на 1 октября 2015 г., курс евро к рублю увеличился на 8%, до 73,7760 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 12%, до 69,3542 рубля.

Стоимость бивалютной корзины и границы плавающего операционного интервала курсовой политики Банка России* (руб.)



Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в январе-сентябре текущего года составил 15,9 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – 2,5 млрд. евро.

Объем международных резервов Российской Федерации за январь-сентябрь 2015 г. снизился на 3,7% и по состоянию на 1 октября 2015 г. составил 371,3 млрд. долл. США.

В сентябре ослабление номинального эффективного курса рубля составило 1,4%, а в целом за январь-сентябрь 2015 г. (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – 6,4 процента. Реальный эффективный курс за сентябрь ослаб на 0,9%, в целом за первые девять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 0,4 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6%, к евро – 2,9%, к фунту стерлингов – 0,2%, к швейцарскому франку – 1,8%, к японской иене – 4,3%, к канадскому доллару – 0,7 процента. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 9,4%, к фунту стерлингов – 6,5%, к швейцарскому франку – 7,7%, к японской иене – 8,15%, укрепление к евро – 0,7%, к канадскому доллару – 3,4 процента.

Динамика обменных курсов рубля к доллару США и евро представлена в таблице ниже.

Табл. 5.3. Динамика обменных курсов рубля к доллару США и евро

Показатель	Значение на 01.10.2015 г.	2014 г.			2015 г.	
		январь	сентябрь	год	январь	сентябрь
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб. за доллар	65,7364	35,17	39,48	56,74	70,10	65,57
Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро	73,7760	47,63	49,82	69,44	79,38	73,46

Источник : <http://www.cbr.ru>, <http://www.economy.gov.ru>

Данные за сентябрь текущего года показали прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП.

По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. В сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года

Темпы роста ВВП в 2015 году прогнозируются на уровне - 3 процента.

За январь-сентябрь 2015 года потребительская инфляция составила 15,7%. Ежемесячные темпы инфляции начали замедляться с сентября по сравнению с августом текущего года. За девять месяцев с начала года потребительские цены выросли на 10,4 процента. С июля на новой волне ослабления рубля рост потребительских цен усилился. Лидером роста цен в последние два месяца стали непродовольственные товары, прирост цен на них за годовой период (15,2%) приблизился к росту цен на продукты (17,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в сентябре 2015 г. составила 33 140 рублей (прирост относительно прошлого года - 4,5 процента). За девять месяцев текущего года реальная заработная плата сократилась на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Ставка рефинансирования ЦБ РФ и составляет с 14 сентября 2012 г. 8,25%.

По итогам января-сентября 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 17%, до 65,74 руб. за доллар США на 1 октября 2015 г., курс евро к рублю увеличился на 8%, до 73,78 руб. за евро. За сентябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6%, к евро – 2,9%.

6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

6.1. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общий спад в экономике отражается и на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

Объем предложения. по данным компании RRG³ объем предложения во 2 кв. 2015 года объем предложения вырос на 15% по количеству и на 37% по общей площади. За год, то есть по сравнению с 2 кв. 2014 года, объем предложения увеличился на 10% по количеству, а по общей площади снизился на 6%. Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 878 объектов общей площадью 4 769 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена во 2 квартале 2015 года выросла на 3% и составила 4 025 \$/кв. м. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 16%, цена в рублевом эквиваленте уменьшилась на 13% до 212 516 руб./кв.м. За год, со 2 квартала 2014 года цена в долларах снизилась на 14%, а в рублях выросла на 36%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал выросла на 40%, а за год снизилась на 19% и составила 19,19 млрд. \$.

В августе на продажу предлагалось 1200 объектов общей площадью 1 667 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,544 млрд. \$, что ниже показателей июля 2015 г. на 26% по количеству и на 37% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 6% и составила 3 325 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 14%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 20%.

Снижение объема предложение обусловлено традиционно низкой деловой активностью в конце лета. Общий рост цен был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка относительно дешевых и выходом на рынок более дорогих объектов. При этом по объектам, которые экспонируются давно, цены снижаются, что продолжает свидетельствовать об отрицательном влиянии проблем в макроэкономике на рынок продажи коммерческой недвижимости. Другими словами волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

В целом за три квартала 2015 г. структуре рынка по общей площади лидирующее положение по-прежнему занимают офисные помещения, доля которых на рынке составляет 51,0%. На втором месте ПСП, их доля – 18,1%, доля торговых помещений – 13,4%. В структуре рынка по общей стоимости также лидируют офисные помещения. Их доля составляет 58,7%. За ними следуют торговые помещения – 15,3%, доля ПСП – 6,6%.

Общая характеристика рынка по данным аналитического издания⁴ приведена ниже.

³<http://trg.ru/analytic/review/Q2-2015>

⁴Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №247октябрь 2015 г.



Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы. II квартал 2015 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торгово-офисные центры	Склады
Объем площадей по итогам II квартала 2015 г., тыс. кв. м	14,584-16,384	10,313-10,713 (9,127-5,727)	10,742
Прирост площадей за I полугодие 2015 г., тыс. кв. м	252	778 (337,4)	840,2
Уровень вакансий, %	A (25,8-28) B+ (17-18,5) B (12,5-14)	9-10	A (9,5-10) B (2,2-2,7)
Диапазоны цен предложений, руб./кв. м (без учета НДС)	130 000-500 000	-	40 000-48 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды*, руб./кв. м/год ¹	12 000-41 000	5700-165 000	3000-6000
Операционные расходы*, руб./кв. м/год (без учета НДС)	3000-7000	3500-10 000	1000-1500
Ставки капитализации*, %	10-12	10,5-11,5	12-13,2

* без учета НДС и операционных расходов.
¹ - по состоянию на октябрь 2015 г.

Поскольку объектом оценки является офисное здание, то в качестве сегмента рынка выбран рынок офисной недвижимости. Дополнительно, поскольку в состав оцениваемого объекта недвижимости входит подземный паркинг, то рассматривался сегмент рынка паркингов.

Основными ценообразующими факторами офисной недвижимости являются: местоположение, тип (класс) здания, площадь помещений, наличие парковки, состояние, близость к магистралям и транспортной инфраструктуре.

Основными ценообразующими факторами машино-мест в подземных паркингах является их местоположение.

В качестве сегмента рынка должен рассматриваться рынок офисной недвижимости и паркингов.

6.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ И ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

6.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В третьем квартале 2015 г. прирост нового предложения качественной офисной недвижимости в Московском регионе составил порядка 94 тыс. кв. м⁵.

Лидером по объему нового предложения по классу является класс «А» (75%), доля класса «В+» составила 25%.

Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в третьем квартале, можно выделить МФК «Оружейный» в классе «А», БЦ DanilovPlaza в классе «В+».

С начала 2015 года, совокупный объем предложения качественных офисов увеличился на 400 тыс. кв. м и составил 14,3 млн. кв. м.

⁵ Обзор рынка офисной недвижимости 3 квартал 2015 г. Blackwood



На рынке аренды и купли-продажи офисной недвижимости в третьем квартале наблюдалось оживление деловой активности, однако за счет ввода в эксплуатацию новых объектов, уровень вакансий в классе «А» скорректировался незначительно и составил порядка 27%. Уровень вакантных помещений в классе «В» за квартал не изменился и составил 16%.

До конца 2015 г. заявлен ввод в эксплуатацию порядка 300 тыс. кв. м, таким образом, совокупный объем нового предложения на конец года оценивается на уровне 700 тыс. кв. м, что два раза ниже аналогичного показателя за 2014 г.

6.2.2. СПРОС

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона в третьем квартале 2015 г. несколько увеличился по сравнению с началом года, что обусловлено адаптацией участников рынка к новой рыночной конъюнктуре и относительной стабилизацией валютных курсов.

В третьем квартале было поглощено порядка 300 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости, что на 9% больше, чем в предыдущем квартале и сопоставимо с данным показателем за аналогичный период прошлого года.

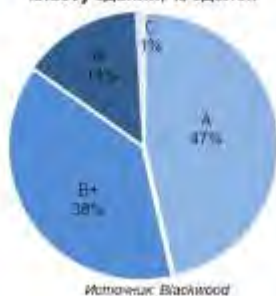
При этом совокупный объем поглощения офисных помещений за первое полугодие оценивается на уровне 785 тыс. кв. м, что сопоставимо с уровнем поглощения офисов за 9 месяцев прошлого года.

Порядка 94% сделок на рынке офисной недвижимости в 3 квартале было совершено по договорам аренды и 6% - по договорам купли-продажи.

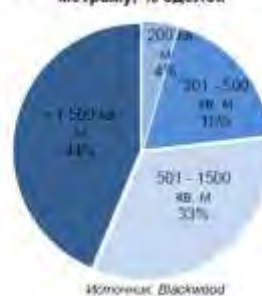
Среди сделок по аренде офисов доминируют сделки в классе «А» - 47% от всех совершенных сделок по аренде помещений, что на 7% ниже чем в предыдущем квартале. На класс «В+» приходится 38% сделок. Количество сделок по аренде офисов класса «В-» увеличилось на 7% по сравнению с предыдущим кварталом и составило 14%, доля сделок по аренде офисов класса «С» в 3 квартале была минимальна - 1%.

Структура спроса офисных объектов по классам и площади приведена ниже.

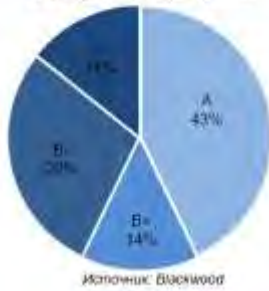
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок



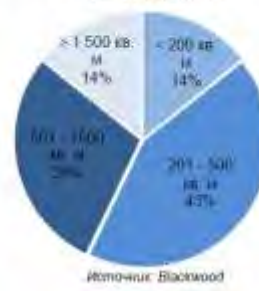
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок



6.2.3. РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁶

Объем предложения по офисным объектам во 2 квартале вырос на 21% по количеству и на 42% по общей площади и составил 1 710 объектов общей площадью 2 842 тыс. кв.м, из них 394 объекта – в центре и 1316 объектов – за его пределами.

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по офисным помещениям в пределах Садового Кольца возрос на 21%, а за его пределами – на 46%. По сравнению со 2 кварталом 2014 года в центре общая площадь уменьшилась на 12%, а за пределами Садового Кольца на 7%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 квартале 2015 года выросла на 5% и составила 7 703 \$/кв.м. Рост цен был связан как с ростом на 5% цен по объектам, экспонируемым уже не первый квартал, так и в связи с уходом с рынка крупного относительно дешевого объекта на Ветошном пер. (26 587 кв.м, 6 396 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале так же, как и в центре, выросла на 5% и составила 3 705 \$/кв.м, что произошло ввиду как увеличения на 5% цен по объектам, которые выставляются уже не первый квартал, так и за счет окончания экспонирования крупного дорогого объекта на Кутузовском пр-те (48 671 кв.м, 9 934 \$/кв.м).

Тот факт, что при более, чем в 2 раза значительном росте объема предложения за пределами центра по сравнению с ростом цен на помещения в центре, уровень роста цен был одинаковым, может говорить, о большем спросе на помещения на периферии. Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2015 г. снизился на 25% по количеству и на 33% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 672 объекта общей площадью 915 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,309 млрд. \$.

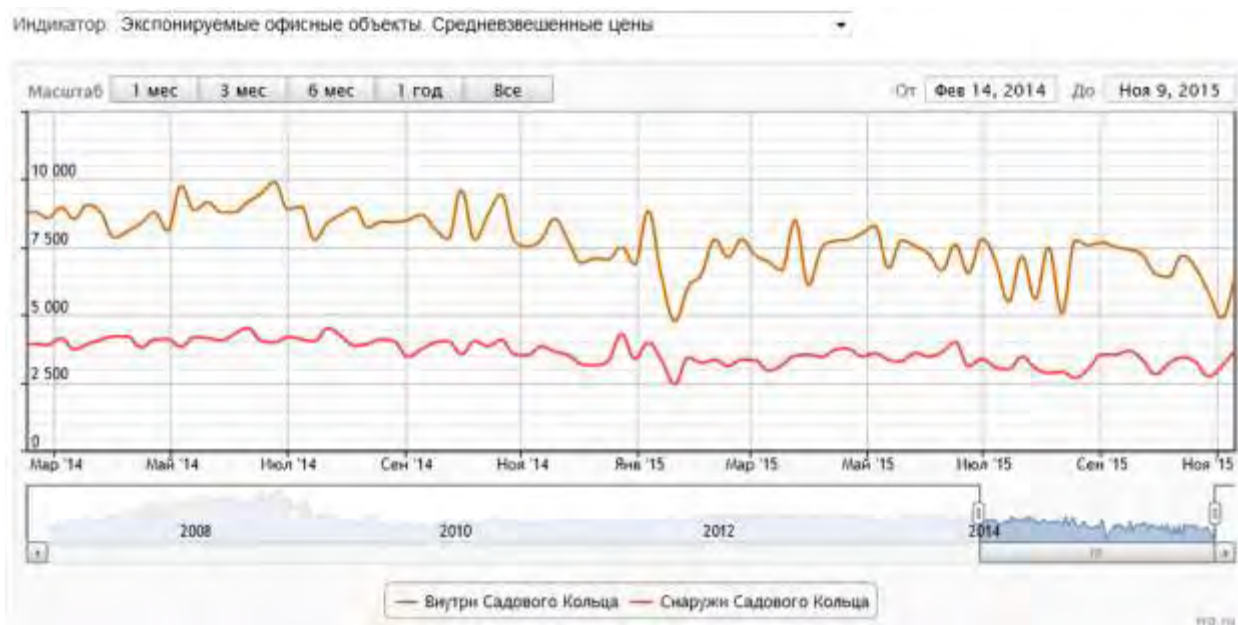
Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 25%, их общая площадь – на 24% до 134 объектов площадью 138 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 13% и составила 6 870 \$/кв.м, что было связано с уходом с рынка в июле крупного и относительно дешевого офисного объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 995 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 25% по количеству и на 34% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 778 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 2% до 3 037 \$/кв.м, что было связано со снижением на 13% цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

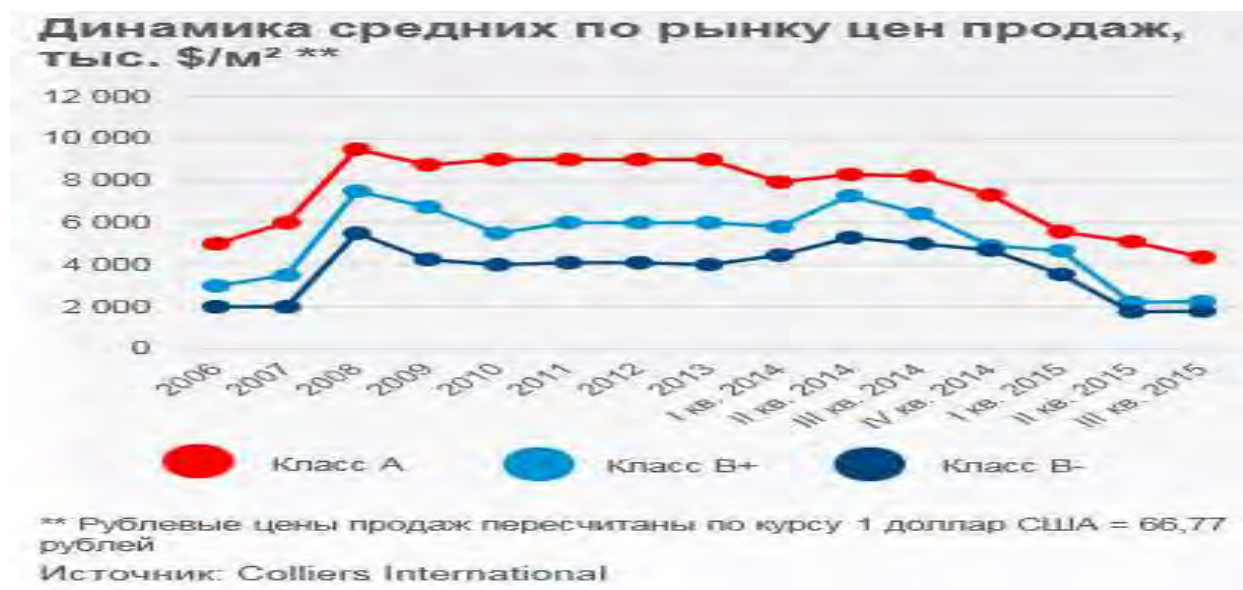
Несмотря на рост цен за последний месяц, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра и в центре сопоставимо, что может подтверждать сделанный ранее вывод об отсутствии сильных отличий влияния негативных тенденций в макроэкономике на объекты офисной недвижимости в зависимости от расположения.

⁶<http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2015>, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2015>

Изменение цен в 2014 – 2015 г.г. на приведено на графике ниже.



Соотношение цен по классам офисных объектов приведено ниже.



6.2.4. РЫНОК АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁷

Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2015 года вырос на 8% по количеству и на 14% по общей площади. За год объем предложения увеличился на 11% по количеству и на 20% по общей площади. Всего во 2 квартале экспонировалось 5 683 объекта общей площадью 3 473 тыс. кв.м.

Средняя ставка во 2 квартале по сравнению с первым выросла на 5%, а по сравнению со 2 кварталом 2014 года - уменьшилась на 29% и составила 439 \$/кв.м/год. С учетом того, что курс

⁷<http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2015>, <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2015>,

доллара с первого по второй квартал снизился на 16%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал уменьшилась на 11%, а за год – на 39% до 23 161 руб./кв.м/год.

Доля сегментов в общем объеме предложения существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (35%), торговые помещения (15%).

Средняя запрашиваемая арендная ставка во 2 квартале по торговой недвижимости выросла на 4% и составила 681 \$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 6% до 415 \$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 9% и составила 144 \$/кв.м/год.

Рост ставок на торговые объекты, как и рост цен продажи, был минимальным по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости, что свидетельствует о снижении спроса на торговые помещения в условиях уменьшения покупательской способности населения и падения розничного товарооборота.

За год (по отношению ко 2 кварталу 2014 года) снижение запрашиваемых ставок аренды составило 34% по торговой, 25% по офисной и 31% по производственно-складской недвижимости. Таким образом, в среднесрочном плане торговые помещения оказались также аутсайдерами.

В августе 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 38% по количеству и на 33% по общей площади и составил 1 095 объектов общей площадью 667 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 42%, а их общая площадь - на 17%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 11% и составила 480 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло в связи с тем, что на 17% снизились ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 37%, а по общей площади - на 35%. Средняя ставка снизилась на 6% и составила 314 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц, снизились на 16%.

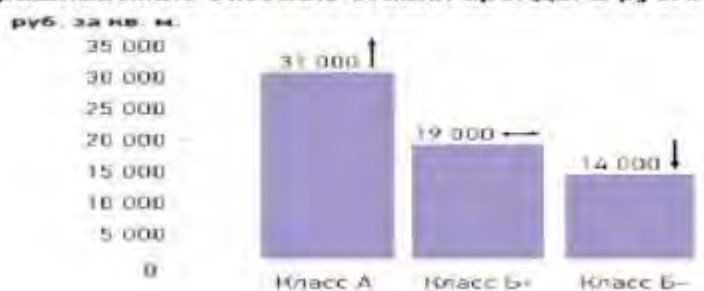
Изменение ставок аренды в 2014 – 2015 г.г. на приведено на графике ниже.



Соотношение ставок аренды по классам офисных объектов приведено ниже⁸.

⁸<http://zдание.info/2393/2420/news/6035>

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях в III кв. 2015 г.



Соотношение цен и арендных ставок офисных объектов класса В+ и А составляет примерно 0,61, т.е. отличаются на 39%

6.2.5. ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок офисной недвижимости в течение 9 месяцев находился под воздействием следующих тенденций: Сокращение совокупного объема инвестиций в коммерческую недвижимость; Сокращение объема иностранных инвестиций и рост доли российских инвесторов; Рост уровня вакантных площадей в качественных офисных центрах; Сокращение объемов чистого поглощения офисов; Пересмотр условий ранее заключенных договоров; Снижение ставок аренды и цен продаж; Гибкость собственников при заключении новых договоров аренды; Фиксация ставок аренды и цен продаж в рублях; Пересмотр концепции планируемых объектов в пользу жилой составляющей.

Стоит отметить, что в 3 квартале рынок офисной недвижимости достиг «ценового дна»: ставки аренды и цены продажи в течение последних двух кварталов корректировались незначительно относительно предыдущего периода. На этом фоне активизировались крупные компании, в планах которых было объединение структурных подразделений в одном здании, а также оптимизация расходов на аренду активов, в результате чего, в течение третьего квартала в структуре спроса доминировали сделки по аренде крупных офисных блоков.

Базовый размер рублевой запрашиваемой ставки до конца года сохранится на текущем уровне как для класса А, так и для класса В+/-, и, скорее всего, собственники будут прибегать к альтернативным способам снижения арендной платы, как то: увеличению арендных каникул, фиксации расчетного курса доллара на первый год аренды и прочим. Сохранится тенденция перехода ставок аренды из долларов в рубли, а в договорах будут прописываться возможность пересмотра ставки аренды через 2-3 года либо расторжение договора.

До конца года ожидается сокращение уровня вакантных помещений класса «А», особенно в локации «Москва-Сити», за счет планируемой покупки офисов властями г. Москвы. В частности, в деловых комплексах ММДЦ «Москва-Сити» планируется размещение департамента имущества, тендерного комитета и департамента экономической политики.

Участники рынка адаптировались к сложившейся конъюнктуре, поэтому до конца 2015 г. рынок офисной недвижимости останется под влиянием существующих тенденций. Значимые колебания на рынке возможны под воздействием макроэкономических и политических факторов.

Приведенный анализ показал, что для офисов классов А, В (В+):

- цены составляют 130 000 ... 500 000 руб. / кв. м;
- ставки аренды 12 000 ... 41 000 руб. / кв. м;
- соотношение ставок аренды и цен для офисов класса В (В+) по отношению к офисам класса А составляет около 0,61.

7. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

Одним из основных этапов оценки является ретроспективный анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах. В настоящем анализе изучен экономический потенциал ЗАО «ВНИИТР» и его составляющие – имущественное положение, финансовое состояние и финансовые результаты, с целью выявления основных тенденций в развитии бизнеса компании и использования полученных данных при проведении дальнейших расчетов.

Финансовый анализ выполнен при помощи программного комплекса «Финансовый анализ Проф.», и представлен в Приложение 1.

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

При проведении расчетов в рамках затратного подхода Оценщик исходил из следующих допущений:

- оцениваются активы и обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе ЗАО «ВНИИТР» по состоянию на 01.10.2015 г.;
- Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании;
- Оценщиком не проводилась инвентаризация активов компании. Расчеты рыночной стоимости затратным подходом к оценке основаны на данных о составе, структуре и характеристиках активов, предоставленных Заказчиком. Предполагалось, что полученные данные являются достоверными и полными;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов ЗАО ВНИИТР. Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов;
- определение рыночной стоимости активов ЗАО ВНИИТР, в том числе финансовых вложений, проводилось на основе предоставленных Заказчиком документов. В задачу Оценщика не входила проверка достоверности содержащейся в них информации;
- у ЗАО ВНИИТР нет дебиторской задолженности, безнадежной к взысканию и с просроченным сроком исковой давности.

8.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В рамках затратного подхода расчет стоимости объекта оценки проводился методом накопления активов. При использовании данного метода активы компании оцениваются по рыночной стоимости.

Метод накопления активов предполагает следующие этапы оценки:

- анализ бухгалтерских балансовых отчетов;
- определение рыночной стоимости активов;
- перевод обязательств в текущую стоимость.

В результате проведенных работ стоимость собственного капитала компании определяется как рыночная стоимость совокупных активов минус текущая стоимость всех обязательств.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (в данном случае нематериальные активы, основные средства, доходные вложения в материальные ценности, отложенные налоговые активы);
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (в данном случае запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы).

В состав обязательств, принимаемых к расчету, включаются:



- долгосрочные обязательства, отражаемые в четвертом разделе бухгалтерского баланса (заемные средства, отложенные налоговые обязательства);
- краткосрочные обязательства, отражаемые в пятом разделе бухгалтерского баланса (заемные средства, кредиторская задолженность, оценочные обязательства).

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

Активы компании на дату оценки формировались за счет:

- нематериальные активы;
- основных средств;
- доходные вложения в материальные ценности;
- финансовых вложений;
- отложенных налоговых активов;
- запасов;
- дебиторской задолженности;
- финансовых вложений;
- денежных средств;
- прочих оборотных активов.

8.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость нематериальных активов составляет 23 тыс. руб., или 0,01% от валюты баланса. Состав нематериальных активов ЗАО ВНИИТР представлен в Табл. 8.1.

Табл. 8.1. Состав нематериальных активов

№ п/п	Наименование	Дата постановления на учет	Норма амортизационных отчислений, %	Первоначальная балансовая стоимость, тыс.руб.
1	Патент "Декодирующее устройство"	27.04.08	2,7	14,7
2	Товарный знак VNIITR	2010 г.	8,3	16,5
3	Товарный знак Station	2010 г.	8,3	51,6
	Итого			82,8

8.3.1.1. Общие положения

В российских оценочных стандартах, равно как и в международных стандартах оценки, предусмотрены следующие подходы к оценке НМА: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход рассматривает стоимость восстановления или замещения активов и предполагает определение стоимости объекта на основе калькуляции затрат, необходимых для создания или приобретения, охраны, производства и реализации объекта.

В основе методов затратного подхода лежит сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки. Расчетная стоимость включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием НМА и приведением ее в состояние, пригодное к использованию, а также прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание НМА.

Использование затратного подхода при оценке заключенных контрактов на практике не представляется возможным.



Использование сравнительного подхода основано на определении стоимости аналогичного объекта на активном рынке нематериальных активов. Существуют два направления использования рыночного подхода: определение рыночной стоимости на основе имеющихся аналогов и определение продажной цены продукции, выпускаемой с использованием объекта. Использование сравнительного подхода осуществляется при наличии достоверной и доступной информации о ценах аналогов объекта оценки и действительных условиях сделок с ними. При этом может использоваться информация о ценах сделок, предложений и спроса. Однако в российской практике оценки еще не сформирован активный рынок интеллектуальной собственности и отсутствует информационная база по нематериальным активам, в связи с чем сравнительный подход при оценке практически не используется.

Доходный подход является наиболее широко распространенным на практике при оценке нематериальных активов. В рамках доходного подхода выделяют три метода, с помощью которых можно оценивать нематериальные активы:

- методом избыточных прибылей (метод избыточных прибылей основан на предпосылке о том, что избыточные прибыли приносят предприятию неотраженные в балансе нематериальные активы, которые обеспечивают доходность на активы и на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня. Этим методом оценивают преимущественно гудвилл);
- методом освобождения от роялти - метод обычно используется для оценки стоимости патентов и лицензии. Владелец патента предоставляет другому лицу право на использование объекта интеллектуальной собственности за определенное вознаграждение (роялти). Роялти выражается в процентах от общей выручки, полученной от продажи товаров, произведенных с использованием патентованного средства. Согласно данному методу стоимость интеллектуальной собственности представляет собой текущую стоимость потока будущих платежей по роялти в течение экономического срока службы патента или лицензии. Размер роялти определяется на основании анализа рынка. Этот метод несет черты как доходного, так и рыночного подходов;
- методом дисконтированных денежных потоков приходящихся на НМА.

По мнению Оценщика, применение подходов, основанных на возможности получения прибыли от использования нематериальных активов не представляется возможным из-за отсутствия данных о размере прибыли, полученной при использовании нематериальных активов.

Стоимость нематериальных активов может быть определена затратным подходом. Затраты на создание нематериальных активов отражены как первоначальная стоимость. По мнению Оценщика, стоимость нематериальных активов соответствует первоначальной балансовой стоимости.

Рыночная стоимость нематериальных активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 82,8 тыс.руб.

8.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Балансовая стоимость основных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01.10.2015 г. составляла 145 366 тыс. руб. (83,86% в структуре активов компании).

Табл. 8.2. Укрупненный состав ОС

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Доля в суммарной стоимости, %
1	Здание и сооружение	155 751 153,74	143 444 403,76	98,7%
2	Оборудование и прочее	38 551 940,93	1 923 565,66	1,3%



Расчет рыночной стоимости Здания приведен в Приложении 2.

Табл. 8.3. Состав оборудования и сооружений

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Машины:				1 546 911,04
PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	197 966,11	155 776,80	42 189,31
Анализатор спектра FS300	02.10.2008	232 682,03	232 682,03	
Антенна ТНА 3,5м (Рефлектор параболический)	20.10.1999	53 509,33	53 509,33	
Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	107 466,10	107 466,10	
Видеокамера высокоскор. купольная улич. влагонепро	01.04.2010	36 000,00	36 000,00	
Видеомонитор SONY PVM-20M4E	23.03.1999	47 788,30	47 788,30	
Генератор телевизионных сигналов SECAM	14.10.2004	63 559,32	63 559,32	
Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	240 000,00	240 000,00	
Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	367 484,81	367 484,81	
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	69 427,00	69 427,00	
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	69 427,00	69 427,00	
ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	73 883,50	73 883,50	
ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	76 984,50	76 984,50	
ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	
ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	
ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	
ИБП SURTD5000RMXLI APC	01.04.2010	72 050,00	72 050,00	
ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	27 600,00	27 600,00	
Измеритель телевизионных параметров VM-700A	20.08.1998	12 370,84	12 370,84	
Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	74 493,00	74 493,00	
Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	34 245,50	34 245,50	
Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	77 878,00	77 878,00	
КВМ Switch в сборе	12.08.2011	117 865,21	117 865,21	
Комбинпринтер XEROX MFU-004	23.06.2006	10 558,37	10 558,37	
Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	95 000,00	95 000,00	
Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	24 500,00	24 500,00	
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	96 500,00	96 500,00	
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	96 500,00	96 500,00	
Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	32 000,00	32 000,00	
Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	40 600,00	40 600,00	
Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	57 845,00	57 845,00	
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	62 337,69	62 337,69	
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	62 337,68	62 337,68	
Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	55 423,73	35 471,20	19 952,53
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,04	58 766,08	33 055,96
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,03	58 766,08	33 055,95



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	95 713,56	38 285,40	57 428,16
Коммутатор потоков Астарта Е1	11.11.2011	49 152,54	49 152,54	
Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	440 000,00	440 000,00	
Компьютер (DT-0491)+(MN-0312)	31.03.2003	65 402,08	65 402,08	
Компьютер (DTV-0070)+(MN-0658)	15.09.2006	20 756,27	20 756,27	
Компьютер DT-00598, MN-0769, MN-0762	18.09.2006	43 890,72	43 890,72	
Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	36 078,18	36 078,18	
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012		156 972,25	-156972,25
Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	30 688,50	30 688,50	
Кондиционер LG G12LH(с/н805КАТМ00465),тех.эт, серв	30.12.1899	20 338,98	20 338,98	
Кондиционер LG S09LH	27.06.2005	20 768,64	20 768,64	
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАЛУ01896), ком. 206	08.06.2010	19 919,49	19 919,49	
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАУР01578), ком. 207	08.06.2010	19 919,49	19 919,49	
Кондиционер LG S12LHU (с/н 003 КААЛ 03224), ком.20	04.06.2010	23 652,54	23 652,54	
Кондиционер LG S18LHU (с/н 903 KARW00638), ком.202	04.06.2010	29 847,46	29 847,46	
Кондиционер LG S24LHU (с/н 903КАУУ01087), ком. 201	30.12.1899	37 288,14	37 288,14	
Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	08.06.2010	34 838,98	34 838,98	
Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	33 923,72	33 923,72	
Кондиционер LG S36LHP с/н 010КАДТ00226, ком. 0.32	23.05.2011	91 949,16	91 949,16	
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАВГ01765), ком. 203	04.06.2010	20 338,98	20 338,98	
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАДД01610), ком. 200	04.06.2010	20 338,98	20 338,98	
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАХJ01570) с проточно	04.06.2010	22 118,64	22 118,64	
Кондиционер MSC/МУН-07RV	27.06.2005	32 638,48	32 638,48	
Кондиционер Panasonic (зам.ген.дир. по комм.)	20.07.2006	18 262,71	18 262,71	
Кондиционер Panasonic (ком. 209)	20.07.2006	18 262,71	18 262,71	
Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	39 830,51	39 830,51	
Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)ж.5.11	20.07.2010	22 881,35	22 881,35	
Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	104 237,29	104 237,29	
Кондиционер PR/FTK-35J с блоком зимней работы PAC	22.06.2005	37 361,44	37 361,44	
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	28 842,58	28 842,58	
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	28 842,57	28 842,57	



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	55 238,97	55 238,97	
Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	98 800,00	98 800,00	
Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	116 267,12	116 267,12	
Копир CP-015	04.08.2003	17 520,07	17 520,07	
Копировальный аппарат CP-017	02.05.2006	60 124,00	60 124,00	
Кофемашинка Jura IMPRESSA	01.04.2010	24 800,00	24 800,00	
Кофемашинка Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	24 000,00	24 000,00	
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,03	31 572,03	
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,04	31 572,04	
Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	297 796,61	190 589,76	107 206,85
Микроскоп БМС-10	01.12.1979	1 554,50	1 554,50	
Набор мебели	28.07.2005	97 220,92	97 220,92	
НАСОС (подвал)	27.02.2010	62 209,05	62 209,05	
Осциллограф 7603 "Тетроникс"	01.01.1982	21 074,55	21 074,55	
Охранная сигнализация	28.02.2005	188 863,03	188 863,03	
Переключатель RACK ATS (12этаж)	08.06.2009	23 965,00	23 965,00	
Пожарная сигнализация	08.06.2006	1 250 231,30	1 250 231,30	
Приемник портативный	01.04.2010	24 450,00	24 450,00	
Принтер PR-088	29.09.2004	11 768,42	11 768,42	
Принтер PR-140	03.08.1999	8 155,15	8 155,15	
Принтсервер AXIS Offise Basic (503)	02.10.2001	3 305,61	3 305,61	
Проектор Epson EB-1920W	10.02.2012	65 593,22	46 237,90	19 355,32
Радиостанция P-105g	01.01.1970	2 310,95	2 310,95	
Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	38 850,00	30 623,02	8 226,98
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	304 076,22	304 076,22	
Рэковый прибор для мониторинга до 40 FM AUDEMAT	01.04.2010	29 500,00	29 500,00	
Сверлильный станок марки Alztronik 9 №046729	05.02.2013	84 263,56	30 731,54	53 532,02
Сервер HP DL 160G5	01.04.2010	21 050,00	21 050,00	
Сервер HP DL140G3	01.04.2010	27 600,00	27 600,00	
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	136 741,45	136 741,45	
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	379 418,49	379 418,49	
Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	213 517,28	179 354,49	34 162,79
Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	328 450,00	328 450,00	
Серверный шкаф	01.04.2010	64 800,00	64 800,00	
Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	105 894,63	64 964,44	40 930,19
Система вентиляции (1этаж)	30.12.1899	604 811,86	604 811,86	
Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	4 257 408,59	4 257 408,59	



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Система газового пожаротушения	15.05.2013	2 244 577,79	1 030 298,08	1 214 279,71
Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	289 830,40	289 830,40	
Система контроля доступа в здание	20.07.2009	2 846 068,80	2 846 068,80	
Система мониторинга Evertz	30.12.1899	560 000,00	560 000,00	
Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	360 000,00	360 000,00	
Системный блок DT-0067	04.08.2003	11 739,93	11 739,93	
Системный блок DT-0406	31.03.2003	44 949,43	44 949,43	
Системный блок DT-0495	13.10.2003	21 280,35	21 280,35	
Системный блок DT-0563	18.10.2010	33 042,37	33 042,37	
Системный блок DTV-018	31.03.2003	11 093,34	11 093,34	
Сканер Avison @V2800 SC-023	08.07.2011	52 289,94	52 289,94	
Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	33 364,46	33 364,46	
Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	36 048,77	36 048,77	
Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	36 048,77	36 048,77	
Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	34 006,09	34 006,09	
Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	43 889,83	30 938,93	12 950,90
Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	23 700,00	23 700,00	
Телефонный гибрид Comrex	01.04.2010	22 600,00	22 600,00	
Тон-студия RU TV	28.03.2010	280 000,00	280 000,00	
УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	28.03.2010	6 272 483,76	6 272 483,76	
Частотомер ЧЗ-63	01.03.1989	6 002,88	6 002,88	
Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U- 2	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	22 034,61	22 034,42	0,19
Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	22 034,61	22 034,42	0,19
Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	22 034,61	22 034,42	0,19
Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	22 450,00	22 450,00	
Шлагбаум	30.12.2007	35 084,75	35 084,75	
Шлагбаум на въезде	28.06.2010	31 432,34	31 432,34	
Экран Vutes Lectric III	15.02.2012	93 384,75	65 828,70	27 556,05
Электростанция передвижная	29.08.2006	3 799 523,15	3 799 523,15	
Оборудование:				179 772,60
Кондиционер LG S36PK с/н303КАНГ00017 к.5.28	12.07.2013	80 932,21	56 871,36	24 060,85
Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	112 288,13	91 044,30	21 243,83
Кондиционер LG P08AH с/н 203КААЕ00048, комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	126 431,40	29 500,81
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049, комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	126 431,40	29 500,81



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	56 621,47	21 424,34	35 197,13
Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	64 780,79	24 511,62	40 269,17
Прочие:				196 882,02
Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	128 598,13	128 598,13	
Газонокосилка Штильфас 55	26.07.2001	10 391,67	10 391,67	
Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	10 942,98	10 942,98	
Жалюзи	17.10.2001	5 541,67	5 541,67	
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	40 319,00	40 319,00	
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	36 118,16	36 118,16	
Канальный кондиционер Fujitsu ARY30RLA\AOY30RBJL (13.11.2008	54 006,20	54 006,20	
Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	25 701,09	25 701,09	
Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	36 080,51	36 080,51	
Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	48 610,17	48 610,17	
Кондиционер LG S30LHP (серверная)	29.12.2009	48 610,17	48 610,17	
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	65 002,88	65 002,88	
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	66 630,51	66 630,51	
Кондиционер LG S36LHP (подвал)	11.08.2009	85 449,16	85 449,16	
Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	31 489,68	31 489,68	
Кондиционер LS-J0764BL (ком.2146)	13.08.2003	31 489,68	31 489,68	
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	56 621,47	21 424,34	35 197,13
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	01.11.2008	28 710,57	28 710,57	
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	01.11.2008	22 372,07	22 372,07	
Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	01.11.2008	28 710,58	28 710,58	
Кондиционер Panasonic A24DKD (к.3-2)	10.11.2008	31 443,18	31 443,18	
Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	10.11.2008	21 907,19	21 907,19	
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	24 204,98	24 204,98	
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD (серв, ком. 3.11)	19.04.2010	48 305,08	48 305,08	
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD-1 (серв, ком.3.11)	19.04.2010	48 305,08	48 305,08	
Кондиционер Panasonic CS-F34DTE5 (к.3-18)	10.11.2008	117 737,08	117 737,08	
Набор корпусной мебели	19.07.2005	62 401,59	62 401,59	
Набор корпусной мебели	25.07.2005	47 953,23	47 953,23	
Набор корпусной мебели	18.07.2005	116 810,97	116 810,97	
Набор корпусной мебели	28.07.2005	100 034,71	100 034,71	
Набор корпусной мебели	28.07.2005	52 967,45	52 967,45	
Набор корпусной мебели	29.06.2005	94 452,11	94 452,11	
Набор корпусной мебели	14.08.2006	27 258,53	27 258,53	
Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.1899	50 949,87	50 949,87	



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	37 105,85	37 105,85	
Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	27 177,23	27 177,23	
Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.1899	54 299,52	54 299,52	
Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.1899	30 647,57	30 647,57	
Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	13 305,67	13 305,67	
Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком	01.03.2002	116 501,00	116 501,00	
Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	35 364,41	35 364,41	
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (щитовая)	30.12.1899	78 037,29	78 037,29	
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (ТП)	29.04.2008	78 037,29	78 037,29	
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	57 007,63	27 101,95	29 905,68
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	57 007,63	27 101,95	29 905,68
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	57 007,63	27 101,95	29 905,68
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	57 007,63	27 101,95	29 905,68
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	57 007,62	27 101,95	29 905,67
Телефон	03.01.2001	4 095,83	4 095,83	
Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	33 381,36	33 381,36	
Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	20 600,00	20 600,00	
Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTC-	09.04.2010	21 621,11	21 621,11	
Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	20 062,71	20 062,71	
Память 2GB for CISCO		12 156,50		12 156,50

Для определения текущей стоимости объектов оборудования применен индексный метод.

Для определения текущей стоимости объектов оборудования применены индексы изменения сметной стоимости оборудования. на 3 квартал 2015 г. Минстроя России, а также архивные данные по индексам на ранние даты. Исходные индексы приведены в Табл. 8.4.

Табл. 8.4. Исходные индексы Минстроя

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	01-2015	10.2015
Оборудование	1,39	1,56	1,72	1,89	2,06	2,22	2,39	2,62	2,71	2,79	3,06	3,28	3,37	3,44	3,58

Физический износ

Физический износ оцениваемого оборудования определялся экспертным методом.

Экспертный метод определения коэффициента физического износа методом экспертизы предполагает визуальный осмотр технического состояния оцениваемого оборудования. Физическое состояние объектов оценки по результатам осмотра соответствует удовлетворительному.

Предельные значения физического износа для работоспособного оборудования назначаются на основе шкалы экспертных оценок, приведенных в Табл. 8.5.



Табл. 8.5. Шкала экспертных оценок физического износа оборудования по техническому состоянию

Оценка состояния объекта	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0...5
Очень хорошее	Практически новое оборудование бывшее в недолгой эксплуатации, и не требующее ремонта или замены каких либо частей	10...15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20...35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т. д.	40...60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65...80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	85...90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5...100

Функциональный износ

Функциональный износ начисляется преимущественно для оборудования, выпуск которого прекращен, так как вместо этого оборудования обычно выпускается технически более совершенное. В случае если для определения восстановительной стоимости использовались более совершенные аналоги такого же функционального назначения или конструктивного исполнения, то функциональный износ назначался на уровне его предельных значений.

Поскольку расчет восстановительной стоимости проводился методом индексации, то функциональный износ не выявлен, поэтому равен 0%.

Совокупный износ

После определения указанных выше видов износа рассчитывается совокупный износ по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Ифу) \times (1 - Иэ)$$

где:

Ис – совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Ифу – функциональный износ, %;

Иэ – внешний износ, %.

Определение величины стоимости оборудования.

Исходя из выше изложенного, величина рыночной стоимости определяется по следующей зависимости:



$$C_p = C_v \times (1 - I_c) ,$$

где:

C_p – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

C_v – восстановительная стоимость;

I_c – совокупный износ оцениваемого объекта.

Результаты расчета приведены в Табл. 8.6

Табл. 8.6. Расчет рыночной стоимости оборудования

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Машины:			44 701 414,92		16 958 406
PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	197 966,11	231 607,41	60%	92 643
Анализатор спектра FS300	02.10.2008	232 682,03	317 939,57	60%	127 176
Антенна ТНА 3,5м (Рефлектор параболический)	20.10.1999	53 509,33	191 563,40	90%	19 156
Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	107 466,10	137 895,57	60%	55 158
Видеокамера высокоскор. купольная улич. влагонепро	01.04.2010	36 000,00	46 193,55	60%	18 477
Видеомонитор SONY PVM-20M4E	23.03.1999	47 788,30	171 082,11	90%	17 108
Генератор телевизионных сигналов SECAM	14.10.2004	63 559,32	120 392,79	60%	48 157
Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	240 000,00	307 956,99	60%	123 183
Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	367 484,81	696 082,34	80%	139 216
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	69 427,00	75 777,03	60%	30 311
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	69 427,00	75 777,03	60%	30 311
ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	73 883,50	80 641,14	60%	32 256
ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	76 984,50	84 025,77	60%	33 610
ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	01.04.2010	82 100,00	105 346,95	60%	42 139
ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	01.04.2010	82 100,00	105 346,95	60%	42 139
ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	01.04.2010	82 100,00	105 346,95	60%	42 139
ИБП SURTD5000RMXLI APC	01.04.2010	72 050,00	92 451,25	60%	36 981
ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	27 600,00	35 415,05	60%	14 166
Измеритель телевизионных параметров VM-700A	20.08.1998	12 370,84	44 287,61	90%	4 429
Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	74 493,00	87 151,94	60%	34 861
Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	34 245,50	45 239,44	60%	18 096
Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	77 878,00	102 879,42	60%	41 152
КВМ Switch в сборе	12.08.2011	117 865,21	137 894,59	60%	55 158
Комбипринтер XEROX MFU-004	23.06.2006	10 558,37	16 995,94	60%	6 798
Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	95 000,00	121 899,64	60%	48 760
Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	24 500,00	31 437,28	60%	12 575
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	96 500,00	123 824,37	60%	49 530



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	96 500,00	123 824,37	60%	49 530
Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	32 000,00	41 060,93	60%	16 424
Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	40 600,00	52 096,06	60%	20 838
Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	57 845,00	67 674,87	60%	27 070
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	62 337,69	66 222,23	35%	43 044
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	62 337,68	66 222,22	35%	43 044
Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	55 423,73	57 679,35	35%	37 492
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,04	95 558,98	35%	62 113
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,03	95 558,97	35%	62 113
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	95 713,56	99 608,88	35%	64 746
Коммутатор потоков Астарта Е1	11.11.2011	49 152,54	57 505,26	60%	23 002
Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	440 000,00	564 587,81	60%	225 835
Компьютер (DT-0491)+(MN-0312)	31.03.2003	65 402,08	135 890,57	60%	54 356
Компьютер (DTV-0070)+(MN-0658)	15.09.2006	20 756,27	33 411,62	60%	13 365
Компьютер DT-00598, MN-0769, MN-0762	18.09.2006	43 890,72	70 651,43	60%	28 261
Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	36 078,18	58 075,49	60%	23 230
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012		0,00	60%	0
Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	30 688,50	30 688,50	90%	3 069
Кондиционер LG G12LH(с/н805КАТМ00465),тех.эт, серв	30.12.1899	20 338,98	20 338,98	90%	2 034
Кондиционер LG S09LH	27.06.2005	20 768,64	36 145,71	60%	14 458
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003KALU01896), ком. 206	08.06.2010	19 919,49	25 559,78	60%	10 224
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАYP01578), ком. 207	08.06.2010	19 919,49	25 559,78	60%	10 224
Кондиционер LG S12LHU (с/н 003 КААЛ 03224), ком.20	04.06.2010	23 652,54	30 349,85	60%	12 140
Кондиционер LG S18LHU (с/н 903 KARW00638), ком.202	04.06.2010	29 847,46	38 298,89	60%	15 320
Кондиционер LG S24LHU (с/н 903KANY01087), ком. 201	30.12.1899	37 288,14	37 288,14	90%	3 729
Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	08.06.2010	34 838,98	44 703,78	60%	17 882
Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	33 923,72	43 529,36	60%	17 412
Кондиционер LG S36LHP с/н 010КАDT00226, ком. 0.32	23.05.2011	91 949,16	107 574,51	60%	43 030
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАBG01765), ком. 203	04.06.2010	20 338,98	26 098,05	60%	10 439
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАDD01610), ком. 200	04.06.2010	20 338,98	26 098,05	60%	10 439
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАXJ01570) с проточно	04.06.2010	22 118,64	28 381,62	60%	11 353
Кондиционер MSC/MUH-07RV	27.06.2005	32 638,48	56 803,97	60%	22 722



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Кондиционер Panasonic (зам.ген.дир. по комм.)	20.07.2006	18 262,71	29 397,71	60%	11 759
Кондиционер Panasonic (ком. 209)	20.07.2006	18 262,71	29 397,71	60%	11 759
Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	39 830,51	51 108,68	60%	20 443
Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	20.07.2010	22 881,35	29 360,30	60%	11 744
Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	104 237,29	121 950,82	60%	48 780
Кондиционер PR/FTK-35J с блоком зимней работы PAC	22.06.2005	37 361,44	65 023,80	60%	26 010
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	28 842,58	103 256,44	90%	10 326
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	28 842,57	103 256,40	90%	10 326
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	55 238,97	64 625,98	60%	25 850
Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	98 800,00	126 775,63	60%	50 710
Консоль KVM HP 2x16x16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	116 267,12	126 901,31	60%	50 761
Копир CP-015	04.08.2003	17 520,07	28 202,27	90%	2 820
Копировальный аппарат CP-017	02.05.2006	60 124,00	77 148,36	60%	30 859
Кофемашинка Jura IMPRESSA	01.04.2010	24 800,00	31 822,22	60%	12 729
Кофемашинка Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	24 000,00	30 795,70	60%	12 318
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,03	40 511,78	60%	16 205
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,04	40 511,79	60%	16 205
Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	297 796,61	309 916,24	35%	201 446
Микроскоп БМС-10	01.12.1979	1 554,50	5 565,11	90%	557
Набор мебели	28.07.2005	97 220,92	169 203,16	60%	67 681
НАСОС (подвал)	27.02.2010	62 209,05	79 823,80	60%	31 930
Осциллограф 7603 "Тетроникс"	01.01.1982	21 074,55	75 446,89	90%	7 545
Охранная сигнализация	28.02.2005	188 863,03	328 696,96	60%	131 479
Переключатель RACK ATS (12этаж)	08.06.2009	23 965,00	31 658,56	60%	12 663
Пожарная сигнализация	08.06.2006	1 250 231,30	2 012 512,61	60%	805 005
Приемник портативный	01.04.2010	24 450,00	31 373,12	60%	12 549
Принтер PR-088	29.09.2004	11 768,42	22 291,50	90%	2 229
Принтер PR-140	03.08.1999	8 155,15	29 195,44	90%	2 920
Принтсервер AXIS Office Basic (503)	02.10.2001	3 305,61	8 519,86	90%	852
Проектор Epson EB-1920W	10.02.2012	65 593,22	71 592,60	60%	28 637
Радиостанция P-105g	01.01.1970	2 310,95	8 273,20	90%	827
Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	38 850,00	49 850,54	60%	19 940
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	304 076,22	355 749,30	60%	142 300
Рэковый прибор для мониторинга до 40 FM AUDEMAT	01.04.2010	29 500,00	37 853,05	60%	15 141
Сверлильный станок марки Alztronik 9 №046729	05.02.2013	84 263,56	89 514,40	60%	35 806



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Сервер HP DL 160G5	01.04.2010	21 050,00	27 010,39	60%	10 804
Сервер HP DL140G3	01.04.2010	27 600,00	35 415,05	60%	14 166
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	136 741,45	149 248,29	60%	59 699
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	379 418,49	414 121,40	60%	165 649
Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	213 517,28	226 822,51	60%	90 729
Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	328 450,00	421 451,97	60%	168 581
Серверный шкаф	01.04.2010	64 800,00	83 148,39	60%	33 259
Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	105 894,63	272 932,16	60%	109 173
Система вентиляции (1этаж)	30.12.1899	604 811,86	2 165 226,46	90%	216 523
Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	4 257 408,59	5 624 178,14	60%	2 249 671
Система газового пожаротушения	15.05.2013	2 244 577,79	2 384 447,62	35%	1 549 891
Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	289 830,40	316 339,28	60%	126 536
Система контроля доступа в здание	20.07.2009	2 846 068,80	3 759 751,40	60%	1 503 901
Система мониторинга Evertz	30.12.1899	560 000,00	2 004 800,00	90%	200 480
Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	360 000,00	461 935,48	60%	184 774
Системный блок DT-0067	04.08.2003	11 739,93	24 392,89	90%	2 439
Системный блок DT-0406	31.03.2003	44 949,43	93 394,64	90%	9 339
Системный блок DT-0495	13.10.2003	21 280,35	44 215,70	90%	4 422
Системный блок DT-0563	18.10.2010	33 042,37	42 398,45	60%	16 959
Системный блок DTV-018	31.03.2003	11 093,34	23 049,42	90%	2 305
Сканер Avision @V2800 SC-023	08.07.2011	52 289,94	61 175,81	60%	24 470
Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	33 364,46	42 811,74	60%	17 125
Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	36 048,77	46 256,13	60%	18 502
Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	36 048,77	46 256,13	60%	18 502
Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	34 006,09	43 635,05	60%	17 454
Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	43 889,83	47 904,14	60%	19 162
Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	23 700,00	30 410,75	60%	12 164
Телефонный гибрид Comrex	01.04.2010	22 600,00	28 999,28	60%	11 600
Тон-студия RU TV	28.03.2010	280 000,00	359 283,15	60%	143 713
УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	28.03.2010	6 272 483,76	8 048 563,39	60%	3 219 425
Частотомер ЧЗ-63	01.03.1989	6 002,88	21 490,31	90%	2 149
Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	29 850,00	38 302,15	60%	15 321
Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	29 850,00	38 302,15	60%	15 321
Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	29 850,00	38 302,15	60%	15 321
Шкаф 19" напольный 47U- 2	01.04.2010	29 850,00	38 302,15	60%	15 321
Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	22 034,61	28 273,80	60%	11 310
Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	22 034,61	28 273,80	60%	11 310
Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	22 034,61	28 273,80	60%	11 310
Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	22 450,00	28 806,81	60%	11 523



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Шлагбаум	30.12.2007	35 084,75	52 531,75	60%	21 013
Шлагбаум на въезде	28.06.2010	31 432,34	40 332,54	60%	16 133
Экран Vutec Lectric III	15.02.2012	93 384,75	101 926,04	60%	40 770
Электростанция передвижная	29.08.2006	3 799 523,15	6 116 138,88	60%	2 446 456
Оборудование:			662 901,93		464 031
Кондиционер LG S36PK с/н303КАНГ00017 к.5.28	12.07.2013	80 932,21	85 975,46	30%	60 183
Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	112 288,13	119 285,31	30%	83 500
Кондиционер LG P08AH с/н 203КААЕ00048, комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	165 649,05	30%	115 954
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049, комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	165 649,05	30%	115 954
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	56 621,47	58 925,83	30%	41 248
Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	64 780,79	67 417,22	30%	47 192
Прочие:			4 551 080,07		4 551 080
Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	128 598,13	460 381,31	90%	46 038
Газонокосилка Штильфас 55	26.07.2001	10 391,67	26 783,43	90%	2 678
Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	10 942,98	20 727,97	90%	2 073
Жалюзи	17.10.2001	5 541,67	14 283,07	90%	1 428
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	40 319,00	55 092,37	90%	5 509
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	36 118,16	49 352,29	90%	4 935
Канальный кондиционер Fujitsu ARY30RLA\AOY30RBJL (13.11.2008	54 006,20	73 794,73	90%	7 379
Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	25 701,09	35 118,28	90%	3 512
Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	36 080,51	47 663,55	90%	4 766
Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	48 610,17	66 421,53	90%	6 642
Кондиционер LG S30LHP (серверная)	29.12.2009	48 610,17	64 215,65	90%	6 422
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	65 002,88	88 820,73	90%	8 882
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	66 630,51	88 021,12	90%	8 802
Кондиционер LG S36LHP (подвал)	11.08.2009	85 449,16	112 881,18	90%	11 288
Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	31 489,68	65 428,35	90%	6 543
Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	13.08.2003	31 489,68	65 428,35	90%	6 543
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	56 621,47	58 925,83	35%	38 302
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	01.11.2008	28 710,57	39 230,47	90%	3 923
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	01.11.2008	22 372,07	30 569,47	90%	3 057
Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	01.11.2008	28 710,58	39 230,49	90%	3 923
Кондиционер Panasonic A24DKD (к.3-2)	10.11.2008	31 443,18	42 964,35	90%	4 296
Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	10.11.2008	21 907,19	29 934,25	90%	2 993
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	24 204,98	33 073,98	90%	3 307
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD (серв, ком.)	19.04.2010	48 305,08	61 982,86	90%	6 198



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
3.11)					
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD-1 (серв, ком.3.11)	19.04.2010	48 305,08	61 982,86	60%	24 793
Кондиционер Panasonic CS-F34DTE5 (к.3-18)	10.11.2008	117 737,08	160 877,38	90%	16 088
Набор корпусной мебели	19.07.2005	62 401,59	108 603,64	90%	10 860
Набор корпусной мебели	25.07.2005	47 953,23	83 457,74	90%	8 346
Набор корпусной мебели	18.07.2005	116 810,97	203 297,65	90%	20 330
Набор корпусной мебели	28.07.2005	100 034,71	174 100,27	90%	17 410
Набор корпусной мебели	28.07.2005	52 967,45	92 184,48	90%	9 218
Набор корпусной мебели	29.06.2005	94 452,11	164 384,32	90%	16 438
Набор корпусной мебели	14.08.2006	27 258,53	43 878,39	90%	4 388
Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.1899	50 949,87	182 400,53	90%	18 240
Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	37 105,85	70 285,16	90%	7 029
Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	27 177,23	51 478,56	90%	5 148
Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.1899	54 299,52	194 392,28	90%	19 439
Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.1899	30 647,57	109 718,30	90%	10 972
Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	13 305,67	25 203,33	90%	2 520
Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком)	01.03.2002	116 501,00	268 042,15	35%	174 227
Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	35 364,41	61 548,17	60%	24 619
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (щитовая)	30.12.1899	78 037,29	279 373,50	90%	27 937
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (ТП)	29.04.2008	78 037,29	106 631,11	60%	42 652
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	57 007,63	60 560,03	35%	39 364
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	57 007,63	60 560,03	35%	39 364
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	57 007,63	60 560,03	35%	39 364
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	57 007,63	60 560,03	35%	39 364
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	57 007,62	60 560,02	35%	39 364
Телефон	03.01.2001	4 095,83	10 556,57	90%	1 056
Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	33 381,36	44 097,89	60%	17 639
Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	20 600,00	27 213,28	60%	10 885
Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTS-	09.04.2010	21 621,11	27 743,22	60%	11 097
Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	20 062,71	26 503,51	60%	10 601
Память 2GB for CISCO		12 156,50			
Итого			49 915 396,92		21 973 517

Таким образом, рыночная стоимость оборудования и сооружений ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 21 974 тыс. руб.



Рыночная стоимость здания ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 854 700 тыс. руб.

Рыночная стоимость основных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г., без учета НДС, округленно составляет 876 674 тыс. руб.

8.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Балансовая стоимость доходных вложений ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату оценки составляла 644 тыс. руб. (0,37% в структуре активов компании).

Состав доходных вложений в материальные ценности представлен в Табл. 8.7.

Табл. 8.7. Состав доходных вложений

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Антенна Турникет-2 ФМ	24.12.2012	286 434,84	131 478,39
Аудио интерфейс RME Fireface UFX	06.04.2012	61 855,93	20 280,70
ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	78 750,00	6 655,25
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	23 900,00	
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	23 900,00	
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	23 900,00	
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	01.04.2010	22 650,00	
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	01.04.2010	21 350,00	
ИБП RT RM SURTD5000RMXLI сервер	01.04.2010	85 400,00	
ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33 850,00	
ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	24 400,00	
ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	51 950,00	
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	51 950,00	
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	53 000,00	
Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	43 573,50	
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	48 050,00	
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	48 050,00	
Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	90 200,00	
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	84 050,00	
Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	34 150,00	
Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	31 850,00	
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	102 716,89	
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	102 716,90	
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	102 716,88	
Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	68 250,00	
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	35 250,00	534,15
Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	99 450,00	
Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.1899	20 116,29	
Компьютер	01.04.2010	34 600,00	



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22 650,00	
Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	25 350,00	
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	156 972,27	
Консоль сервера 1	01.04.2010	23 300,00	
Консоль сервера 2	01.04.2010	23 300,00	
Консоль сервера 3	01.04.2010	38 200,00	
Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	100 242,24	
Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	100 242,24	
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	33 161,87	
Монитор Apple MC914ZE/A	01.10.2012	48 548,00	
Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	52 526,27	
Ноутбук Apple (Z0ED) MacBook Pro 17"	01.04.2010	33 600,00	
Ноутбук Sony (VPC-Z11X9R/B), NB-0083	30.04.2010	59 780,12	
Ноутбук SONY VAIO VGN-TZ3RMN/N	01.04.2010	23 000,00	
Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	55 556,59	
Оборудование для столовой	23.05.2006	998 305,11	
Оборудование мультимплексирувания приема DVB Scopus	31.03.2010	1 950 000,00	29 104,32
Плита электрическая Kovinastroj (Kogast) ES-T47/1	28.05.2014	86 016,95	67 685,52
Проектор Epson EH-TW3200	14.06.2012	45 127,50	16 275,30
Процессорная дисковая полка EMC VNXE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	264 856,73	
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500	01.04.2010	97 500,00	1 477,45
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500-1	01.04.2010	97 500,00	1 477,45
Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	63 800,00	6 202,85
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	383 749,89	
Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	47 950,00	
Система условного доступа CAS 5000 CA 5020 MCPC	01.04.2010	741 700,00	
Сканер Avison @V2800 SC-024	27.07.2012	55 932,20	
Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	32 396,06	
Скремблер OPT 002,2 For CAS 5000	01.04.2010	365 500,00	5 537,80
Скремблер OPT 002,2 For CAS 5000-2	01.04.2010	365 600,00	5 539,65
Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	2 312 099,26	
Спутниковый приемник Codico IRD 2960-7	01.04.2010	20 500,00	3 195,05
Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	56 050,00	2 473,10
Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	50 050,00	2 208,05
Телевизор Samsung UE-55ES6547UX	27.09.2012	77 330,51	31 692,95
Универсальный пульт ДУ URC MX3000i	01.04.2010	33 500,00	
Шкаф холодильный низкотемпературный CB107-S (ШН-0,7)	30.03.2015	40 423,73	33 868,55
сканер Avison @2800 SC-026	27.02.2013	50 711,86	
сканер Avison @2800 SC-027	29.03.2013	52 796,61	



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Брифинг-приставка, темный дуб 1200x800xh740	27.06.2012	44 126,70	15 914,49
Мебельный шкаф (РМГ)	31.12.2009	20 260,00	
Мебельный шкаф 1 (РМГ)	31.12.2009	20 260,00	
Мебельный шкаф 2 (РМГ)	31.12.2009	23 730,00	
Мойка для волос "Оникс" серебро	17.11.2010	21 500,00	1 057,32
Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	89 866,94	
Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.1899	47 232,52	
Ресепшен 6-ого этажа	09.04.2012	77 419,10	25 383,13
Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	12 457,63	
Стол письменный Тао wood с приставкой (левой) и бр	24.04.2012	89 393,65	29 309,38
Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	03.12.2004	24 433,48	
Шкаф купе звпк-01 120815-091	10.09.2012	120 130,33	49 233,73
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	156 972,27	156 972,27
Итого по строке 1160 баланса:			643 556,85

В соответствии с предоставленной Заказчиком расшифровкой доходных вложений – они полностью представлены офисной мебелью, компьютерной и измерительной техникой. Расчет оборудования и прочего, учтенного по строке доходные вложения проведен аналогично расчету оборудования основных средств. Результаты расчета приведены в Табл. 8.8.

Табл. 8.8. Расчет имущества доходных вложений

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Рыночная стоимость
Антенна Турникет-2 ФМ	24.12.2012	286 434,84	1,091463415	312 633	35%	203 212
Аудио интерфейс RME Fireface UFX	06.04.2012	61 855,93	1,091463415	67 513	35%	43 884
ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	78 750,00	1,283154122	101 048	35%	65 681
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	23 900,00	1,283154122	30 667	35%	19 934
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	23 900,00	1,283154122	30 667	35%	19 934
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	23 900,00	1,283154122	30 667	35%	19 934
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	01.04.2010	22 650,00	1,283154122	29 063	35%	18 891
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	01.04.2010	21 350,00	1,283154122	27 395	35%	17 807
ИБП RT RM SURTD5000RMXLI сервер	01.04.2010	85 400,00	1,283154122	109 581	35%	71 228
ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33 850,00	1,283154122	43 435	35%	28 233
ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	24 400,00	1,283154122	31 309	35%	20 351
ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	51 950,00	1,283154122	66 660	35%	43 329
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	51 950,00	1,283154122	66 660	35%	43 329
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	53 000,00	1,283154122	68 007	35%	44 205
Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	43 573,50	1,091463415	47 559	35%	30 913
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	48 050,00	1,283154122	61 656	35%	40 076
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	48 050,00	1,283154122	61 656	35%	40 076



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Рыночная стоимость
Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	90 200,00	1,283154122	115 741	35%	75 231
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	84 050,00	1,283154122	107 849	35%	70 102
Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	34 150,00	1,283154122	43 820	35%	28 483
Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	31 850,00	1,283154122	40 868	35%	26 564
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	102 716,89	1,091463415	112 112	35%	72 873
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	102 716,90	1,091463415	112 112	35%	72 873
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	102 716,88	1,091463415	112 112	35%	72 873
Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	68 250,00	1,283154122	87 575	35%	56 924
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	35 250,00	1,283154122	45 231	35%	29 400
Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	99 450,00	1,283154122	127 610	35%	82 946
Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.1899	20 116,29	3,58	72 016	90%	7 202
Компьютер	01.04.2010	34 600,00	1,283154122	44 397	35%	28 858
Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22 650,00	1,283154122	29 063	35%	18 891
Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	25 350,00	1,283154122	32 528	35%	21 143
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	156 972,27	1,091463415	171 329	35%	111 364
Консоль сервера 1	01.04.2010	23 300,00	1,283154122	29 897	35%	19 433
Консоль сервера 2	01.04.2010	23 300,00	1,283154122	29 897	35%	19 433
Консоль сервера 3	01.04.2010	38 200,00	1,283154122	49 016	35%	31 861
Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	100 242,24	1,091463415	109 411	35%	71 117
Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	100 242,24	1,091463415	109 411	35%	71 117
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	33 161,87	1,32103321	43 808	60%	17 523
Монитор Apple MC914ZE/A	01.10.2012	48 548,00	1,091463415	52 988	35%	34 442
Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	52 526,27	1,169934641	61 452	35%	39 944
Ноутбук Apple (Z0ED) MacBook Pro 17"	01.04.2010	33 600,00	1,283154122	43 114	35%	28 024
Ноутбук Sony (VPC-Z11X9R/B), NB-0083	30.04.2010	59 780,12	1,283154122	76 707	35%	49 860
Ноутбук SONY VAIO VGN-TZ3RMN/N	01.04.2010	23 000,00	1,283154122	29 513	35%	19 183
Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	55 556,59	1,283154122	71 288	35%	46 337
Оборудование для столовой	23.05.2006	998 305,11	1,60971223	1 606 984	60%	642 794
Оборудование мультимплексирувания приема DVB Scopus	31.03.2010	1 950 000,00	1,283154122	2 502 151	35%	1 626 398
Плита электрическая Kovinastroj (Kogast) ES-T47/1	28.05.2014	86 016,95	1,040697674	89 518	35%	58 186
Проектор Epson EH-TW3200	14.06.2012	45 127,50	1,091463415	49 255	35%	32 016
Процессорная дисковая полка EMC VNXE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	264 856,73	1,06231454	281 361	35%	182 885
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500	01.04.2010	97 500,00	1,283154122	125 108	35%	81 320
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500-1	01.04.2010	97 500,00	1,283154122	125 108	35%	81 320
Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	63 800,00	1,283154122	81 865	35%	53 212
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	383 749,89	1,169934641	448 962	35%	291 825



Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука
(77,84 % от уставного капитала)

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Рыночная стоимость
Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	47 950,00	1,283154122	61 527	35%	39 993
Система условного доступа CAS 5000 CA 5020 МСРС	01.04.2010	741 700,00	1,283154122	951 715	35%	618 615
Сканер Avision @V2800 SC-024	27.07.2012	55 932,20	1,091463415	61 048	35%	39 681
Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	32 396,06	1,283154122	41 569	35%	27 020
Скремблер ОПТ 002,2 For CAS 5000	01.04.2010	365 500,00	1,283154122	468 993	35%	304 845
Скремблер ОПТ 002,2 For CAS 5000-2	01.04.2010	365 600,00	1,283154122	469 121	35%	304 929
Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	2 312 099,26	1,497281472	3 461 863	60%	1 384 745
Спутниковый приемник Codico IRD 2960-7	01.04.2010	20 500,00	1,283154122	26 305	60%	10 522
Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	56 050,00	1,283154122	71 921	60%	28 768
Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	50 050,00	1,283154122	64 222	60%	25 689
Телевизор Samsung UE-55ES6547UX	27.09.2012	77 330,51	1,091463415	84 403	35%	54 862
Универсальный пульт ДУ URC MX3000i	01.04.2010	33 500,00	1,283154122	42 986	35%	27 941
Шкаф холодильный низкотемпературный СВ107-S (ШН-0,7)	30.03.2015	40 423,73	1	40 424	10%	36 381
сканер Avision @2800 SC-026	27.02.2013	50 711,86	1,06231454	53 872	35%	35 017
сканер Avision @2800 SC-027	29.03.2013	52 796,61	1,06231454	56 087	35%	36 456
Брифинг-приставка, темный дуб 1200x800xh740	27.06.2012	44 126,70	1,091463415	48 163	35%	31 306
Мебельный шкаф (ПМГ)	31.12.2009	20 260,00	1,32103321	26 764	35%	17 397
Мебельный шкаф 1 (ПМГ)	31.12.2009	20 260,00	1,32103321	26 764	35%	17 397
Мебельный шкаф 2 (ПМГ)	31.12.2009	23 730,00	1,32103321	31 348	35%	20 376
Мойка для волос "Оникс" серебро	17.11.2010	21 500,00	1,283154122	27 588	35%	17 932
Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	89 866,94	1,740398639	156 404	60%	62 562
Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.1899	47 232,52	3,58	169 092	60%	67 637
Ресепшен 6-ого этажа	09.04.2012	77 419,10	1,091463415	84 500	35%	54 925
Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	12 457,63	1,894179894	23 597	35%	15 338
Стол письменный Тао wood с приставкой (левой) и бр	24.04.2012	89 393,65	1,091463415	97 570	35%	63 420
Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	03.12.2004	24 433,48	1,894179894	46 281	35%	30 083
Шкаф купе звпк-01 120815-091	10.09.2012	120 130,33	1,091463415	131 118	35%	85 227
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	156 972,27	1,091463415	171 329	35%	111 364
Итого по строке 1160 баланса:				15 453 930		8 615 402

Таким образом, рыночная стоимость оборудования и материалов по статье доходные вложения ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 8 615 тыс. руб.

Рыночная стоимость доходных вложений ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г., без учета НДС, округленно составляет 8 615 тыс. руб.



8.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату оценки составляла 965 тыс. руб. (0,56% в структуре активов компании).

Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организации" ПБУ18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.

Текущая стоимость отложенных налоговых активов не является активом, а лишь корректирующей величиной и не принимается к расчету.

Рыночная стоимость отложенных налоговых активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. равна нулю.

8.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов ЗАО ВНИИТР на дату оценки составляла 792 тыс. руб. (0,46% в объеме активов компании).

Заказчик не предоставил данные о наличии у ЗАО ВНИИТР неликвидных запасов. Исходя из этого, Оценщиком было принято допущение о том, что все запасы компании являются ликвидными и востребованными, используются в процессе хозяйственной деятельности, излишки запасов отсутствуют.

Реализация запасов является операцией на вторичном рынке.

Методика расчета коэффициентов. Коэффициенты перехода на вторичный рынок определялись по предложениям к продаже «нового» (Цнового) и «нового, не бывшего в эксплуатации» (Цвтор) объекта. Отбирались объекты с разницей во времени изготовления свыше 1 года. Предполагалось, что для оферт коэффициенты уторгования сравнимы, физические и функциональные износы отсутствуют.

Общая расчетная формула:

$$K_{\text{перехода}} = \text{Цвтор} / \text{Цнового}$$

Kперехода - коэффициент перехода на вторичный рынок;

Также применялся метод построения корреляционно-регрессионных уравнений снижения стоимости объектов на вторичном рынке за 4 года. Находилось пересечение регрессионного уравнения с осью абсцисс и сравнивалось со стоимостью новых объектов на первичном рынке.

Результаты приведены в таблице.

Табл. 8.9. Расчет коэффициентов перехода на вторичный рынок

	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
	Деревообрабатывающие станки	
1.	Пила циркулярная JET JPS-10TS	0,912



	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
2.	Станок для отрезки шкантов Rautek FS-36	0,928
3.	Строгальный станок Н410	0,932
4.	Распиловочный станок PS315	0,895
5.	Вертикальный фрезерный станок MF30	0,918
6.	Мультистрогальный станок МН410	0,922
	Среднее	0,918
	Крановое оборудование	
1.	Козловой кран ЛКК	0,926
2.	Кран-балка БЗИ 10Т	0,938
3.	Таль электрическая Т-10	0,915
4.	Башенный кран QTZ 160	0,930
5.	Башенный кран Liebherr 40К	0,956
	Среднее	0,933
	Сельскохозяйственная техника	
1.	Трактор Master Yard M504	0,908
2.	Трактор МТЗ 1502	0,848
3.	Опрыскиватель ОС РОСА-01	0,892
4.	Сеялка С-6ПМЗ	0,868
5.	Сеялка СПУ-4	0,905
6.	Комбайн Енисей-960	0,882
	Среднее	0,884
	Компьютерная техника	
1.	Компьютер Intel Core i3 (RS 841)	0,902
2.	Компьютер Asus BT6130	0,893
3.	Компьютер Hewlett-Packard 6300 Pro	0,882
4.	Моноблок Dell OptiPlex 9010 AIO	0,919
5.	Моноблок Apple iMac 21.5"	0,924
	Среднее	0,904
	Прочее	
1.	Собрание сочинений А.С.Пушкина	0,965
2.	Собрание сочинений Александра Дюма	0,976
3.	Часы ручные Грифон	0,932
4.	Ружье охотничье МР-153	0,908
5.	Осциллограф С1-114	0,896

Для расчета рыночной стоимости запасов Оценщик в расчетах применил коэффициент перехода на вторичный рынок в размере 0,9.

Рыночная стоимость запасов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 713 тыс. руб.



8.3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Дебиторская задолженность на дату определения рыночной стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки краткосрочная дебиторская задолженность составляла 22 377 тыс. руб. (12,9% в объеме активов компании).

Определение рыночной стоимости краткосрочной дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО ВНИИТР. Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности сводится к приведению к текущей стоимости будущих платежей по дебиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени оборота дебиторской задолженности в годах (определяется как время оборота дебиторской задолженности в днях / число дней в году). В Приложении 1 настоящего Отчета представлен период оборачиваемости дебиторской задолженности ЗАО ВНИИТР в течении 39 дней.

В связи с этим, значение оборачиваемости для дебиторской задолженности – 0,11 года.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2015 г.⁹ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения от 31 до 90 дней составила 17,25% годовых.

Следовательно, рыночная стоимость дебиторской задолженности ЗАО ВНИИТР составит 22 000 тыс. руб.

Рыночная стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет округленно 22 000 тыс. руб.

8.3.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства ЗАО ВНИИТР на дату оценки составляли 2 821 тыс. руб. (1,63% в объеме активов компании). Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ЗАО ВНИИТР.

Рыночная стоимость денежных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 2 821 тыс. руб.

⁹ Бюллетень банковской статистики № 10 за 2015 г., <http://www.cbr.ru>



8.3.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ АКТИВОВ

В состав прочих активов входят резервы по сомнительным долгам в размере 347 тыс.руб. (0,3% от общей стоимости активов).

Учитывая незначительную долю прочих оборотных активов структуре активов Компании, их рыночная стоимость принята равной балансовой стоимости.

Рыночная стоимость прочих активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 347 тыс.руб.

Результаты расчета рыночной стоимости активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости сведены в Табл. 8.10.

Табл. 8.10. Результаты расчета рыночной стоимости активов ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.

Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость тыс.руб.
Нематериальные активы	23	83
Основные средства	145 366	876 674
Доходные вложения в материальные ценности	644	8 615
Отложенные налоговые активы	965	0
Запасы	792	713
Дебиторская задолженность	22 377	22 000
Денежные средства	2 821	2 821
Прочие оборотные активы	347	347
АКТИВЫ	173 335	911 252

Таким образом, рыночная стоимость активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 911 252 тыс. руб.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства ЗАО ВНИИТР на 01 октября 2015 г. составляли 99 832 тыс. руб. и имели следующую структуру:

- долгосрочные обязательства – 48 869 тыс. руб. или 49% от общей суммы обязательств;
- краткосрочные обязательства – 50 963 тыс. руб. или 51% от общей суммы обязательств.

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

По балансу долгосрочные обязательства компании были представлены займами и отложенными налоговыми обязательствами.

8.4.1.1. Расчет текущей стоимости долгосрочных займов

Табл. 8.11. Состав займов

Наименование заимодавца	Дата получения	Дата погашения	Сумма займа, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %
РУССКАЯ МЕДИАГРУППА ЗАО					



Наименование заимодавца	Дата получения	Дата погашения	Сумма займа, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %
11-РМГ-0173	28.11.11	31.12.16	17 000 000,00	13 000 000,00	10%
11-РМГ-0189	23.12.11	31.12.16	15 000 000,00	15 000 000,00	10%
12-РМГ-0058	28.04.12	31.12.16	17 000 000,00	17 000 000,00	10%
Итого полученные долгосрочные кредиты и займы на дату оценки:			49 000 000,00	45 000 000,00	

Для определения рыночной стоимости займов на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета рыночной стоимости кредитов сводится к приведению к текущей стоимости будущих платежей по кредитам.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени от даты определения стоимости до даты погашения кредита.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2015 г. Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения, соответствующим периоду до погашения займа.

Расчет стоимости долгосрочных займов приведен в Табл. 8.12.

Табл. 8.12. Расчет стоимости займов

Наименование заимодавца	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Период до погашения	Сумма к выплате, руб.	Ставка дисконтирования	Кэфф дисконтирования	Рыночная стоимость, руб.
11-РМГ-0173	13 000 000,00	10%	457,00	19 624 658	10,55%	0,88198675	17 308 688
11-РМГ-0189	15 000 000,00	10%	457,00	22 541 096	10,55%	0,88198675	19 880 948
12-РМГ-0058	17 000 000,00	10%	457,00	24 955 068	10,55%	0,88198675	22 010 040
Итого	45000000			67 120 822			59 199 676

Рыночная стоимость займов составляет 59 200 тыс.руб.

8.4.1.2. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых обязательств

По балансу отложенные налоговые обязательства составляют 3 869 тыс.руб., что составляет 3,9% от общей величины обязательств.

Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.



Поскольку отложенные налоговые обязательства являются корректирующим показателем условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в отчетном периоде, их текущая стоимость принимается равной нулю.

Рыночная стоимость долгосрочных обязательств по состоянию на дату оценки округленно составляет 59 200 тыс.руб.

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Согласно бухгалтерскому балансу ЗАО ВНИИТР краткосрочные обязательства были представлены заемными средствами, кредиторской задолженностью и оценочными обязательствами в размере 50 963 тыс. руб.

8.4.2.1. Расчет текущей стоимости краткосрочных займов

Табл. 8.13. Состав краткосрочных займов

Наименование кредитодателя	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Сумма кредита, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %
РУССКАЯ МЕДИАГРУППА ЗАО	12.12.11	31.12.15	21 000 000,00	10 000 000,00	10%
Проценты по займам	.				
РУССКАЯ МЕДИАГРУППА ЗАО	.			18655342,39	
Итого полученные краткосрочные кредиты и займы на дату оценки:	.			28655342,39	

Для определения рыночной стоимости займов на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета рыночной стоимости кредитов сводится к приведению к текущей стоимости будущих платежей по кредитам.

$$V = \frac{N}{(1+d)^T},$$

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени от даты определения стоимости до даты погашения кредита.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2015 г. Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения, соответствующим периоду до погашения депозита.

Расчет стоимости долгосрочных займов приведен в Табл. 8.14.



Табл. 8.14. Расчет стоимости краткосрочных займов

Наименование кредитодателя	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Период до погашения	Сумма к выплате, руб.	Ставка дисконтирования	Коэф дисконтирования	Рыночная стоимость, руб.
11-РМГ-0182	10 000 000,00	10%	91,00	14 054 795	11,12%	0,97405461	13 690 137

В составе краткосрочных займов отражены начисленные проценты по долгосрочным займам. Расчет стоимости долгосрочных займов с учетом начисленных процентов произведен выше.

Таким образом, текущая стоимость краткосрочных займов составляет 13 690 тыс.руб..

8.4.2.2. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

Определение рыночной стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО ВНИИТР на 01 октября 2015 г., ее величина составляла 19 517 тыс.руб. Для определения рыночной стоимости остальной суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета рыночной стоимости кредиторской задолженности сводится к приведению к текущей стоимости будущих платежей по кредиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени оборота кредиторской задолженности в годах (определяется как время оборота кредиторской задолженности в днях / число дней в году). В Приложении 1 рассчитано, что оборачиваемость кредиторской задолженности составляет 34 дня.

Заказчик предоставил данные об отсутствии просроченной и списанной задолженности.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций, в рублях. Средневзвешенная процентная ставка в августе 2015 г. со сроком погашения от 31 до 90 дней составила 10,48% годовых¹⁰.

Таким образом, текущая стоимость кредиторской задолженности ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 19 337 тыс. руб.

8.4.2.3. Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

Оценочные обязательства ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляют 2 791 тыс.руб. (2,8% от общей величины обязательств).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину,

¹⁰ Бюллетень банковской статистики № 10 за 2015 г., <http://www.cbr.ru>

необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Исходя из определения оценочных обязательств, это величина предстоящих расходов по обязательствам, рассчитанная на дату отчетности, т.е. на дату определения стоимости. Таким образом, балансовая стоимость является рыночной стоимостью.

Таким образом, текущая стоимость краткосрочных пассивов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 2 791 тыс. руб.

Итоговый расчет рыночной стоимости обязательств сведен в Табл. 8.15.

Табл. 8.15. Итоговый расчет стоимости обязательств

Наименование	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Заемные средства	45 000	59 200
Отложенные налоговые обязательства	3 869	0
Заемные средства	10 000	13 690
Начисленные проценты по долгосрочным займам	18 655	0
Кредиторская задолженность	19 517	19 337
Оценочные обязательства	2 791	2 791
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	99 832	95 017

Текущая стоимость обязательств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 95 017 тыс. руб.

8.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

Рыночная стоимость собственного капитала компании находится как разность между рыночной стоимостью активов и текущей стоимостью пассивов.

Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР сведен в Табл. 8.16.

Табл. 8.16. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.

Наименование статей	Величина
Активы	911 252
Обязательства	95 017
Собственный капитал	816 200

Таким образом, рыночная стоимость собственного капитала (100%) ЗАО ВНИИТР округленно составляет 816 000 тыс. руб.

Рыночная стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО ВНИИТР, рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 октября 2015 г. округленно составляет 816 000 тыс. руб.



8.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала). В рамках затратного подхода к оценке была определена рыночная стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО ВНИИТР, которая составила 816 000 тыс. руб.

Для получения окончательной величины стоимости необходимо учесть корректировку на недостаток ликвидности.

8.6.1.1. Расчет корректировки на недостаток ликвидности

ЗАО ВНИИТР является закрытым акционерным обществом, на оборот акций которого существуют определенные ограничения, регламентируемые законодательством. По данным большинства исследований, ликвидность акций в значительной степени зависит от формы собственности компании. То есть ликвидность акций закрытых акционерных обществ существенно ниже ликвидности акций открытых акционерных обществ.

Определение величины скидки на недостаток ликвидности осуществлялось на основе обобщенных результатов исследований, посвященных определению величины скидок за недостаточную ликвидность по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 2) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича (ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), раздел 2.6. «Скидки и надбавки при оценке бизнеса», Табл.2.6.1 «Диапазоны скидок и надбавок».

Скидка на недостаточную ликвидность в расчетах принята в размере 20%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в Табл. 8.17.

Табл. 8.17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, тыс.руб.

Наименование статей	Величина
Рыночная стоимость 100% пакета, тыс. руб.	816 000
Оцениваемый пакет	77,84%
Скидка на низкую ликвидность	20,00%
Скидка за контроль	0,00%
Итоговый результат, тыс. руб.	508 300

Рыночная стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) составит 508 300 тыс. руб.

Рыночная стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 октября 2015 г., округленно составляет 508 300 тыс. руб.

Стоимость одной акции в составе пакета составляет 129 635,30 руб.

9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Область применения сравнительного подхода – это оценка компаний на основе фактических данных фондового рынка о котировках оцениваемой компании и (или) компаний-аналогов, а также на основе фактической информации о сделках с пакетами акций оцениваемой компании или сопоставимых компаний вне фондового рынка, в том числе информации о слияниях и поглощениях.

В основе сравнительного подхода лежит принцип, в соответствии с которым предполагается, что у потенциального покупателя или инвестора существуют альтернативные возможности инвестирования в аналогичные объекты.

Возможность применения сравнительного подхода определяют следующие базовые положения, доказывающие объективность полученного результата:

Во-первых, Оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на акции компаний-аналогов. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи компании в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости компании. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т. д.

Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена акций компании отражает ее производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных компаниях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

В общем случае в рамках данного подхода используются следующие методы оценки:

- метод компаний-аналогов (метод рынка капитала) – стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, акции которых свободно обращаются на организованных рынках ценных бумаг;
- метод сделок - стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, контрольные пакеты акций которых были приобретены в течение недавнего периода времени.

Рыночную стоимость ценной бумаги, размещенной на организованном фондовом рынке, в рамках сравнительного подхода также можно определить, используя рыночные данные о предыдущих сделках с данной ценной бумагой.

Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода, имеют хорошую объективную основу, уровень которой зависит от возможности привлечения широкого круга компаний-аналогов.



9.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для анализа возможности применения метода сделок в рамках сравнительного подхода Оценщиком были изучены данные по сделкам с пакетами акций российских компаний, источник – официальный бюллетень Российского фонда федерального имущества «Реформа», база данных Market Prise, журнал «Слияние и поглощение».

Поскольку акции существующих в России закрытых компаний, не обращаются на отечественном фондовом рынке, а также потому, что Оценщику не удалось найти информацию о продаже пакетов акций компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, использовать сравнительный подход (как метод сделок, так и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

В процессе исследования рыночной информации Оценщиком не было найдено зарубежных аналогов, сопоставимых с объектом оценки, поскольку финансовые показатели оцениваемой компании и зарубежных компаний не сопоставимы. Исходя из вышеуказанного, для определения рыночной стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода Оценщик считает нецелесообразным.

Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В рамках доходного подхода к оценке бизнеса традиционно выделяют два основных метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

Основное содержание обоих методов основывается на предпосылке, что оценка доли собственности в компании равна текущей стоимости будущих доходов от этой доли собственности.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущая деятельность компании может дать определенное представление о ее будущей деятельности. Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках второго метода Оценщик дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика. Ни один из описанных выше методов доходного подхода не может быть корректно применен при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Применить метод дисконтирования будущих доходов, по мнению Оценщика, невозможно, так как:

- на 01.10.2015 г. денежные потоки компании по результатам основной производственной деятельности не постоянны, выручка по основному виду деятельности минимальна. Соответственно, у Оценщика нет возможности прогнозировать результаты деятельности на основе ретроспективных данных. Текущая деятельность компании не может дать определенное представление о результатах ее будущей деятельности, на протяжении всего исследуемого периода чистая прибыль ЗАО ВНИИТР образуется, в основном, за счет сдачи помещений в аренду, а не за счет выручки от основных видов деятельности компании;
- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли, поскольку ключевые показатели деятельности ЗАО ВНИИТР (норматив собственного оборотного капитала, статьи, формирующие чистую прибыль, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности),



рассчитанные за 2015 г., не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями;

- Заказчик не предоставил перспективный план развития бизнеса ЗАО ВНИИТР, что не позволяет достоверно прогнозировать выручку, затраты и денежные потоки. Также Заказчиком не предоставлены данные по планируемому долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям и, соответственно, получению доходов (расходов) по ним.

Исходя из анализа финансово-хозяйственной деятельности компании, а также ввиду отсутствия информации о перспективах деятельности компании, применение метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР не представляется возможным.

Рыночную стоимость собственного капитала компании также невозможно рассчитать методом капитализации, исходя из величины дивидендных выплат, поскольку Заказчик не предоставил данных о произведенных или планируемых дивидендных выплатах ЗАО ВНИИТР.

Таким образом, применение доходного подхода для определения рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 октября 2015 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

11. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением № 30 от 13.11.2015 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г. была выполнена оценка рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Для определения рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР был использован затратный подход к оценке и обоснованы отказы от сравнительного и доходного подходов.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) по состоянию на 01 октября 2015 г. округленно составляет:

508 300 000 рублей
(Пятьсот восемь миллионов триста тысяч рублей)

Стоимость одной обыкновенной именной акции ЗАО ВНИИТР в составе пакета округленно составляет:

129 635,30 руб.
(Сто двадцать девять тысяч шестьсот тридцать пять рублей 30 коп.)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим заявляем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- изложенные в Отчете факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены, оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества, а использованный объем информации достаточен для проведения объективной оценки;
- оценщик лично проводил обследование имущества путем его осмотра;
- ни одно лицо, кроме подписавших настоящий отчет не оказывало профессионального содействия оценщикам;
- настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
- оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 октября 2015 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В.Лигачев

Генеральный директор ЗАО «НАОиК»

В.В. Березной



13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ЗАО ВНИИТР

Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа ЗАО "ВНИИТР" стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о финансовых результатах (см. табл. №3);

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2012 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2015 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)					
Статья баланса	Код строки	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	35,0	31,0	26,0	23,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	0,0	143 004,0	148 296,0	145 366,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 158,0	2 598,0	1 142,0	644,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	7 301,0	2 443,0	1 244,0	965,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	11 494,0	148 076,0	150 708,0	146 998,0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	1 703,0	1 958,0	1 221,0	793,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	12 609,0	18 883,0	11 971,0	22 377,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 985,0	7 552,0	5 080,0	2 821,0
Прочие оборотные активы	1260	1 285,0	1 032,0	478,0	346,0
Итого по разделу II	1200	19 582,0	29 425,0	18 750,0	26 337,0
БАЛАНС	1600	31 076,0	177 501,0	169 458,0	173 335,0

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ					
		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5,0	5,0	5,0	5,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	19 646,0	19 646,0	19 646,0	19 646,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 503,0)	1 931,0	30 456,0	53 852,0
Итого по разделу III	1300	1 148,0	21 582,0	50 107,0	73 503,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	131 128,0	128 500,0	82 700,0	45 000,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 600,0	2 175,0	2 819,0	3 869,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	132 728,0	130 675,0	85 519,0	48 869,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	21 608,0	13 280,0	20 308,0	28 655,0
Кредиторская задолженность	1520	6 846,0	7 965,0	10 700,0	19 517,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	2 512,0	3 252,0	2 824,0	2 791,0
Прочие обязательства	1550	0,0	747,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	30 966,0	25 244,0	33 832,0	50 963,0
БАЛАНС	1700	164 842,0	177 501,0	169 458,0	173 335,0



Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)					
Наименование показателя	Код строки	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	164 418,0	176 003,0	173 256,0	121 345,0
Себестоимость продаж	2120	(41 263,0)	(111 778,0)	(105 608,0)	(68 730,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	123 155,0	64 225,0	67 648,0	52 615,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(145 422,0)	(23 688,0)	(20 457,0)	(16 786,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(22 267,0)	40 537,0	47 191,0	35 829,0
Прочие доходы и расходы					
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	55,0	14,0	180,0	70,0
Проценты к уплате	2330	(9 434,0)	(13 071,0)	(10 939,0)	(5 364,0)
Прочие доходы	2340	1 150,0	187,0	539,0	1 954,0
Прочие расходы	2350	(4 507,0)	(1 801,0)	(1 544,0)	(2 329,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(35 003,0)	25 866,0	35 427,0	30 160,0
Текущий налог на прибыль	2410	0,0	0,0	(5 057,0)	(5 435,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 889,0	261,0	(191,0)	179,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(247,0)	(575,0)	(644,0)	(1 050,0)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	3 357,0	(4 757,0)	(1 199,0)	(279,0)
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	(31 893,0)	20 534,0	28 527,0	23 396,0
Справочно					
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	-31 893,0	20 534,0	28 527,0	23 396,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Структура баланса

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

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) 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, использующиеся 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.

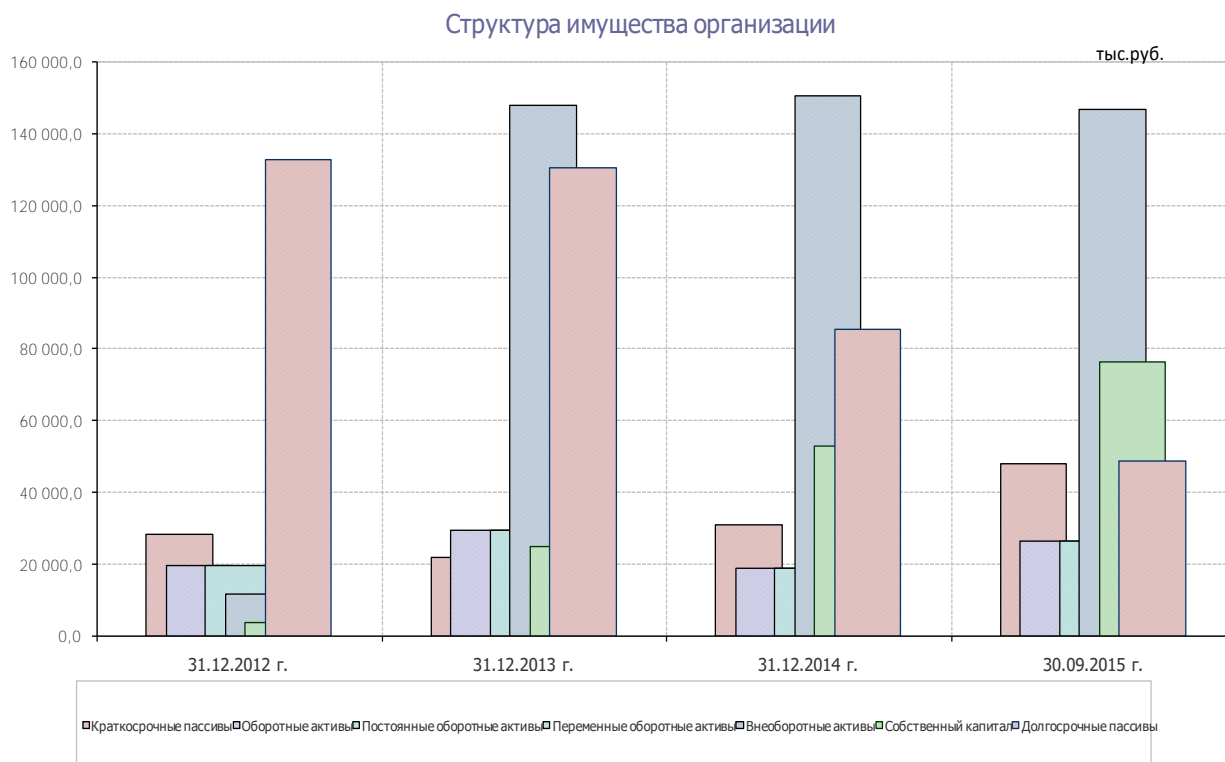
Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ЗАО "ВНИИТР" на конец анализируемого периода (30.09.2015 г.) составила -21835,0 тыс.руб. , что говорит о том, что все оборотные активы, а также часть постоянных активов предприятия формируются за счет



краткосрочных обязательств, что является признаком сильной финансовой неустойчивости и в ближайшее время может привести к банкротству.

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к консервативной модели.

В графическом виде структура имущества ЗАО "ВНИИТР" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке №1.



Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №4 и №5.

Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	0,0%	80,6%	87,5%	83,9%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	13,4%	1,5%	0,7%	0,4%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	23,5%	1,4%	0,7%	0,6%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	37,0%	83,4%	88,9%	84,8%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	5,5%	1,1%	0,7%	0,5%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	40,6%	10,6%	7,1%	12,9%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12,8%	4,3%	3,0%	1,6%
Прочие оборотные активы	1260	4,1%	0,6%	0,3%	0,2%
Итого по разделу II	1200	63,0%	16,6%	11,1%	15,2%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	35,0	23,0	-12,0	-34,3%	-0,1%
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	0,0	145 366,0	145 366,0	0,0%	83,9%
Доходные вложения в материальные ценности	4 158,0	644,0	-3 514,0	-84,5%	-13,0%
Финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	7 301,0	965,0	-6 336,0	-86,8%	-22,9%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	11 494,0	146 998,0	135 504,0	1 178,9%	47,8%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1 703,0	793,0	-910,0	-53,4%	-5,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	12 609,0	22 377,0	9 768,0	77,5%	-27,7%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 985,0	2 821,0	-1 164,0	-29,2%	-11,2%
Прочие оборотные активы	1 285,0	346,0	-939,0	-73,1%	-3,9%
Итого по разделу II	19 582,0	26 337,0	6 755,0	34,5%	47,8%
БАЛАНС	31 076,0	173 335,0	142 259,0	457,8%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2012 г. активы и валюта баланса выросли на 457,8%, что в абсолютном выражении составило 142259,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 173335,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Основные средства'. За прошедший период рост этой статьи составил 145366,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 0,0%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Основные средства' достигло 145366,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2012 г. составляла 11494,0 тыс.руб., возросли на 135504,0 тыс.руб. (темп прироста составил 1178,9%) и на 30.09.2015 г. их величина составила 146998,0 тыс.руб. (84,8% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 19582,0 тыс.руб. также возросла на 6755,0 тыс.руб. (темп прироста составил 34,5%) и на 30.09.2015 г. их величина составила 26337,0 тыс.руб. (15,2% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.09.2015 г. составила 83,9% что говорит о 'тяжелой' структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (84,8%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 47,8%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 145366,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 9768,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Дебиторская задолженность'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 9768,0 тыс.руб. , что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.



Рассматривая дебиторскую задолженность "ЗАО "ВНИИТР" следует отметить, что предприятие на 30.09.2015 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 2860,0 тыс.руб.

Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать положительной.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №6 и №7.

Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	0,0%	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	63,2%	11,1%	11,6%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-59,5%	1,1%	18,0%
Итого по разделу III	1300	3,7%	12,2%	29,6%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	422,0%	72,4%	48,8%
Отложенные налоговые обязательства	1420	5,1%	1,2%	1,7%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	427,1%	73,6%	50,5%
Итого по разделу IV	1400	427,1%	73,6%	50,5%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	69,5%	7,5%	12,0%
Кредиторская задолженность	1520	22,0%	4,5%	6,3%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	8,1%	1,8%	1,7%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,4%	0,0%
Итого по разделу V	1500	99,6%	14,2%	20,0%
БАЛАНС	1700	530,4%	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ	Изменения				
	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса		
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	5,0	5,0	0,0	0,0%	-0,0%
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)	-18 503,0	53 852,0	72 355,0	391,0%	90,6%
Итого по разделу III	1 148,0	73 503,0	72 355,0	6 302,7%	38,7%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	131 128,0	45 000,0	-86 128,0	-65,7%	-396,0%
Отложенные налоговые обязательства	1 600,0	3 869,0	2 269,0	141,8%	-2,9%
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	132 728,0	48 869,0	-83 859,0	-63,2%	-398,9%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	21 608,0	28 655,0	7 047,0	32,6%	-53,0%
Кредиторская задолженность	6 846,0	19 517,0	12 671,0	185,1%	-10,8%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	2 512,0	2 791,0	279,0	11,1%	-6,5%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	30 966,0	50 963,0	19 997,0	64,6%	-70,2%
БАЛАНС	164 842,0	173 335,0	8 493,0	5,2%	-430,4%

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 72355,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 391,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 53852,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ЗАО "ВНИИТР" отметим, что его значение за анализируемый период значительно увеличилось. на 30.09.2015 г. величина собственного капитала предприятия составила 76294,0 тыс.руб. (44,0% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период незначительно снизилась. на 30.09.2015 г. совокупная величина заемных средств предприятия



составила 97041,0 тыс.руб. (56,0% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 72355,0 тыс.руб. и составила 53852,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 72355,0 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 31.12.2012 г. составляла 1148,0 тыс.руб., возросла на 72355,0 тыс.руб. (темп прироста составил 6302,7%), и на 30.09.2015 г. его величина составила 73503,0 тыс.руб. (42,4% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 72355 тыс.руб.

В общей структуре задолженности долгосрочные пассивы на 30.09.2015 г. превышают краткосрочные на 697,0 тыс.руб. что говорит о неплохой финансовой устойчивости предприятия и, возможно, о будущем увеличении оборотов предприятия, в случае если долгосрочные пассивы направлены на расширение парка оборудования и объемов производства. Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2012 г. составляла 132728,0 тыс.руб., снизилась на -83859,0 тыс.руб. (темп уменьшения составил -63,2%), и на 30.09.2015 г. ее величина составила 48869,0 тыс.руб. (28,2% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение долгосрочных пассивов оказало уменьшение статьи 'Заемные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -86128,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - -65,7%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' установилось на уровне 45000,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2012 г. составляла 30966,0 тыс.руб. напротив возросла на 19997,0 тыс.руб. (темп прироста составил 64,6%), и на 30.09.2015 г. ее величина составила 50963,0 тыс.руб. (29,4% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение краткосрочной кредиторской задолженности оказал рост статьи 'Кредиторская задолженность'. За прошедший период рост этой статьи составил 12671,0 тыс.руб. (в процентном соотношении рост этой статьи составил 185,1%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' достигло 19517,0 тыс.руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.09.2015 г. составляет статья 'Заемные средства'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 28655 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 56,2%) За анализируемый период рост по этой статье задолженности составил 32,6%, что в абсолютном выражении равняется 7047,0 тыс.руб.

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.

Агрегированный баланс

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

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.



Агрегированный баланс.

Таблица 8

Агрегированный баланс - Изменения		Изменения		
АКТИВ	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	в абс.выражении	темп прироста
Внеоборотные активы	11 494,0	146 998,0	135 504,0	1 178,9%
Оборотные активы	19 582,0	26 337,0	6 755,0	34,5%
Запасы и затраты	1 703,0	793,0	-910,0	-53,4%
Краткосрочная дебиторская задолженность	12 609,0	22 377,0	9 768,0	77,5%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 985,0	2 821,0	-1 164,0	-29,2%
Прочие оборотные активы	1 285,0	346,0	-939,0	-73,1%
Баланс	31 076,0	173 335,0	142 259,0	457,8%
ПАССИВ				
Собственный капитал	3 660,0	76 294,0	72 634,0	1 984,5%
Долгосрочные пассивы	132 728,0	48 869,0	-83 859,0	-63,2%
Займы и кредиты	131 128,0	45 000,0	-86 128,0	-65,7%
Прочие долгосрочные пассивы	1 600,0	3 869,0	2 269,0	141,8%
Краткосрочные пассивы	28 454,0	48 172,0	19 718,0	69,3%
Займы и кредиты	21 608,0	28 655,0	7 047,0	32,6%
Кредиторская задолженность	6 846,0	19 517,0	12 671,0	185,1%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс	164 842,0	173 335,0	8 493,0	5,2%

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 ЗАО "ВНИИТР" за 31.12.2012 г. - 30.09.2015 г. представлены в таблице №10.

Таблица 10

Показатели рентабельности - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %	-21,3%	24,9%	46,1%	216,7%
Рентабельность продаж, %	-13,5%	29,5%	43,1%	318,0%
Рентабельность собственного капитала, %	-871,4%	48,3%	919,7%	105,5%
Рентабельность акционерного капитала, %	-637 860,0%	623 893,3%	1 261 753,3%	197,8%
Рентабельность оборотных активов, %	-162,9%	118,4%	281,3%	172,7%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-2 014,0%	27,5%	2 041,5%	101,4%
Рентабельность всех активов, %	-102,6%	18,0%	120,6%	117,5%
Рентабельность финансовых вложений, %	1,3%	14,5%	13,2%	995,7%
Рентабельность основной деятельности	74,9%	43,4%	-31,5%	-42,1%
Рентабельность производства, %	298,5%	76,6%	-221,9%	-74,4%

Значения показателей рентабельности ЗАО "ВНИИТР" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №10а.

Таблица 10а

Показатели рентабельности					
Наименование показателя	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.	
Общая рентабельность, %	-21,29%	14,70%	20,45%	24,85%	
Рентабельность продаж, %	-13,54%	23,03%	27,24%	29,53%	
Рентабельность собственного капитала, %	-871,39%	144,13%	73,37%	48,28%	
Рентабельность акционерного капитала, %	-637860,00%	410680,00%	570540,00%	623893,33%	
Рентабельность оборотных активов, %	-162,87%	69,78%	152,14%	118,44%	
Общая рентабельность производственных фондов, %	-2013,98%	17,84%	23,69%	27,51%	
Рентабельность всех активов, %	-102,63%	11,57%	16,83%	18,00%	
Рентабельность финансовых вложений, %	1,32%	0,54%	15,76%	14,49%	
Рентабельность основной деятельности	74,90%	36,49%	39,05%	43,36%	
Рентабельность производства, %	298,46%	57,46%	64,06%	76,55%	

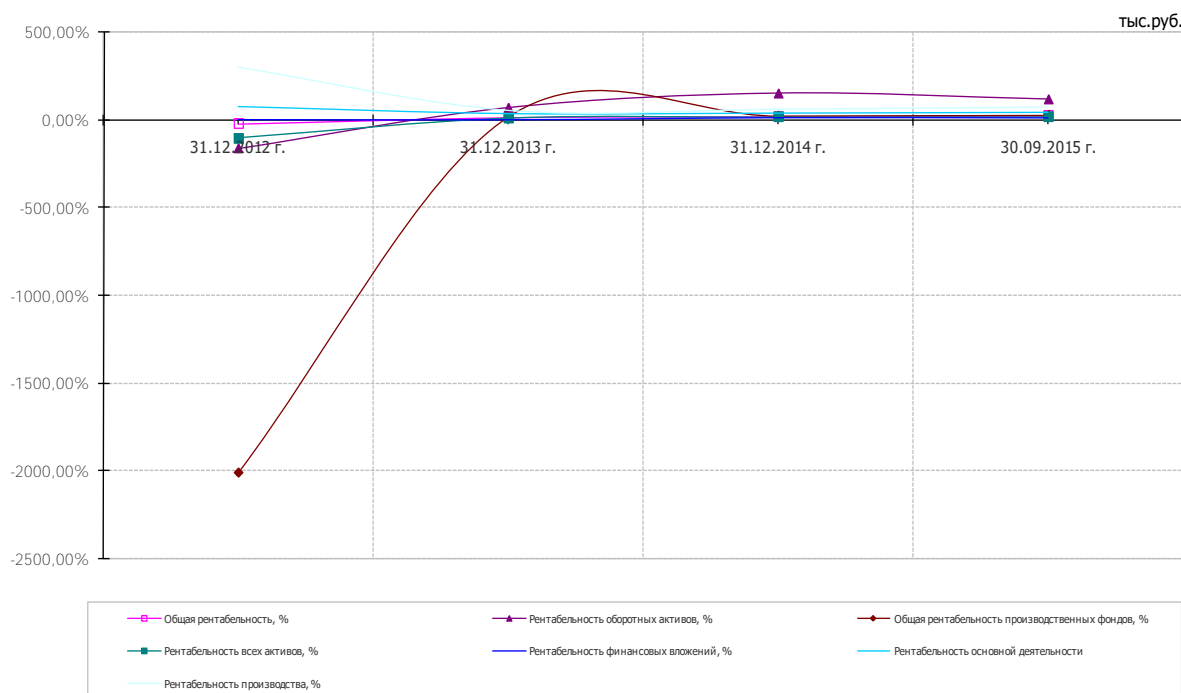
Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ЗАО "ВНИИТР" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял - 21,3%, но уже на конец анализируемого периода - на 30.09.2015 г. она возросла и установилась выше среднего по отрасли значения и составляет 24,9% (изменение в абсолютном выражении за период - (46,1%)). Эту тенденции следует рассматривать как положительный момент.



Повышение рентабельности собственного капитала с -871,39% до 48,28% за анализируемый период было вызвано увеличением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на 55289,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

Показатели рентабельности



Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "ВНИИТР" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 11.

Таблица 11

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	3660,0	76294,0	72 634,0	1 984,5%
2. Внеоборотные активы	11494,0	146998,0	135 504,0	1 178,9%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-7834,0	-70704,0	-62 870,0	-802,5%
4. Долгосрочные кредиты и займы	132728,0	48869,0	-83 859,0	-63,2%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	124894,0	-21835,0	-146 729,0	-117,5%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	21608,0	28655,0	7 047,0	32,6%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	146502,0	6820,0	-139 682,0	-95,3%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1703,0	793,0	-910,0	-53,4%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-9537,0	-71497,0	-61 960,0	-649,7%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	123191,0	-22628,0	-145 819,0	-118,4%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	144799,0	6027,0	-138 772,0	-95,8%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0,0	
12.2.	1	0	-1,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Нормальная финансовая устойчивость	Допустимо неустойчивое состояние предприятия		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 11а.

Таблица 11а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям				
показатели	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
1. Источники собственных средств	3660,0	24834,0	52931,0	76294,0
2. Внеоборотные активы	11494,0	148076,0	150708,0	146998,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-7834,0	-123242,0	-97777,0	-70704,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	132728,0	130675,0	85519,0	48869,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	124894,0	7433,0	-12258,0	-21835,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	21608,0	13280,0	20308,0	28655,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	146502,0	20713,0	8050,0	6820,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1703,0	1958,0	1221,0	793,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-9537,0	-125200,0	-98998,0	-71497,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	123191,0	5475,0	-13479,0	-22628,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	144799,0	18755,0	6829,0	6027,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0	0
12.2.	1	1	0	0
12.3.	1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Нормальная финансовая устойчивость	Нормальная финансовая устойчивость	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "ВНИИТР" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 12.

Таблица 12

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения		Изменения		
Наименование финансового коэффициента	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	0,02	0,44	0,42	1 882,4%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	44,04	1,27	-42,77	-97,1%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	1,70	0,18	-1,52	-89,5%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,02	0,79	0,76	3 362,3%
Коэффициент маневренности	-0,06	-0,56	-0,51	-883,5%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	73,34	-27,53	-100,87	-137,5%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,42	0,85	0,43	100,8%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,97	0,39	-0,58	-59,9%
Коэффициент краткосрочной задолженности	13,4%	29,5%	16,1%	120,3%
Коэффициент кредиторской задолженности	4,2%	20,1%	15,9%	373,5%

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 12а.

Таблица 12а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям				
Наименование финансового коэффициента	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Коэффициент автономии	0,02	0,14	0,31	0,44
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	44,04	6,15	2,20	1,27
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	1,70	0,20	0,12	0,18
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,02	0,16	0,45	0,79
Коэффициент маневренности	-0,06	-0,79	-0,71	-0,56
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	73,34	3,80	-10,04	-27,53
Коэффициент имущества производственного назначения	0,42	0,85	0,90	0,85
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,97	0,84	0,62	0,39
Коэффициент краткосрочной задолженности	13,41%	8,70%	17,43%	29,53%
Коэффициент кредиторской задолженности	4,25%	5,71%	9,18%	20,11%

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

Как видно из таблицы №11, на начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства., а на конец периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.



Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №11а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2012 г.) ситуация на ЗАО "ВНИИТР" незначительно ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,42 и на 30.09.2015 г. составил 0,44. Это ниже 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 снизился на -42,77 и на 30.09.2015 г. составил 1,27. 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 снизился на -1,52 и на 30.09.2015 г. составил 0,18. 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 снизился на -0,51 и на 30.09.2015 г. составил -0,56. Это ниже 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. ЗАО "ВНИИТР" На конец анализируемого периода ЗАО "ВНИИТР" обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период снизился на -100,87 и на 30.09.2015 г. составил -27,53. 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.

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 №13.

Таблица 13

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,14	0,06	-0,08	-58,2%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,58	0,52	-0,06	-10,3%
Коэффициент текущей ликвидности	0,69	0,55	-0,14	-20,6%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	6,38	-0,83	-7,21	-113,0%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,24	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №13а.

Таблица 13а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента			
	Наименование коэффициента			
	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,14	0,34	0,16	0,06
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,58	1,20	0,55	0,52
Коэффициент текущей ликвидности	0,69	1,34	0,60	0,55
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	6,38	0,25	-0,65	-0,83
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,83	0,12	0,25

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2012 г.-30.09.2015 г.) находится ниже нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2012 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,14. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,06.

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 31.12.2012 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 0,58. На 30.09.2015 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию, и составило 0,52.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2012 г.-30.09.2015 г.) находится ниже нормативного значения (2,0), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2012 г. значение показателя текущей ликвидности составило 0,69. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,55.



Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,24, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

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 №14.

Таблица 14

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Отдача активов, дней	68,04	381,37	313,33	460,49%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	0,08	326,76	326,69	426 293,83%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	42,88	50,16	7,29	16,99%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	14,86	3,12	-11,74	-79,03%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	42,88	50,16	7,29	16,99%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	27,61	38,21	10,61	38,41%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	14,99	33,62	18,63	124,27%
Отдача собственного капитала, дней	8,01	33,62	25,60	319,50%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	3,73	1,76	-1,96	-52,68%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	27,61	38,21	10,61	38,41%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	2,81	0,77	-2,04	-72,64%
Затратный цикл, дней	34,15	40,75	6,60	19,32%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	14,99	43,43	28,44	189,71%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	14,99	43,43	28,44	189,71%
Чистый цикл, дней	19,16	-2,68	-21,84	-113,98%

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №14а.



Таблица 14а

Показатели деловой активности (в днях)				
Наименование показателя	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Отдача активов, дней	68,04	213,31	360,46	381,37
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	0,08	146,32	302,70	326,76
Оборачиваемость оборотных активов, дней	42,88	50,12	50,05	50,16
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	14,86	6,31	4,16	3,12
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	42,88	50,12	50,05	50,16
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	27,61	32,21	32,05	38,21
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	14,99	15,15	19,39	33,62
Отдача собственного капитала, дней	8,01	29,14	80,79	143,77
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	3,73	4,00	2,54	1,76
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	27,61	32,21	32,05	38,21
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	2,81	2,11	0,99	0,77
Затратный цикл, дней	34,15	38,32	35,59	40,75
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	14,99	16,29	22,23	43,43
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	1,53	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	14,99	17,82	22,23	43,43
Чистый цикл, дней	19,16	20,50	13,35	-2,68

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №15.

Таблица 15

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	31.12.2012 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Отдача активов, об	5,3	0,7	-4,6	-86,6%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	4697,7	0,8	-4 696,8	-100,0%
Оборачиваемость оборотных активов, об	8,4	5,4	-3,0	-35,9%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	24,2	86,7	62,4	257,7%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	8,4	5,4	-3,0	-35,9%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	13,0	7,1	-6,0	-45,8%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	24,0	8,0	-16,0	-66,6%
Отдача собственного капитала, об	44,9	1,9	-43,0	-95,8%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период представлен на в таблице №15а.

Таблица 15а

Показатели деловой активности (в оборотах за период)				
Наименование показателя	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Отдача активов, об.	5,29	1,69	1,00	0,71
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	4697,66	2,46	1,19	0,83
Оборачиваемость оборотных активов, об.	8,40	7,18	7,19	5,38
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	24,23	57,09	86,49	86,67
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	8,40	7,18	7,19	5,38
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	13,04	11,18	11,23	7,07
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	24,02	23,77	18,56	8,03
Отдача собственного капитала, об.	44,92	12,35	4,46	1,88

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.

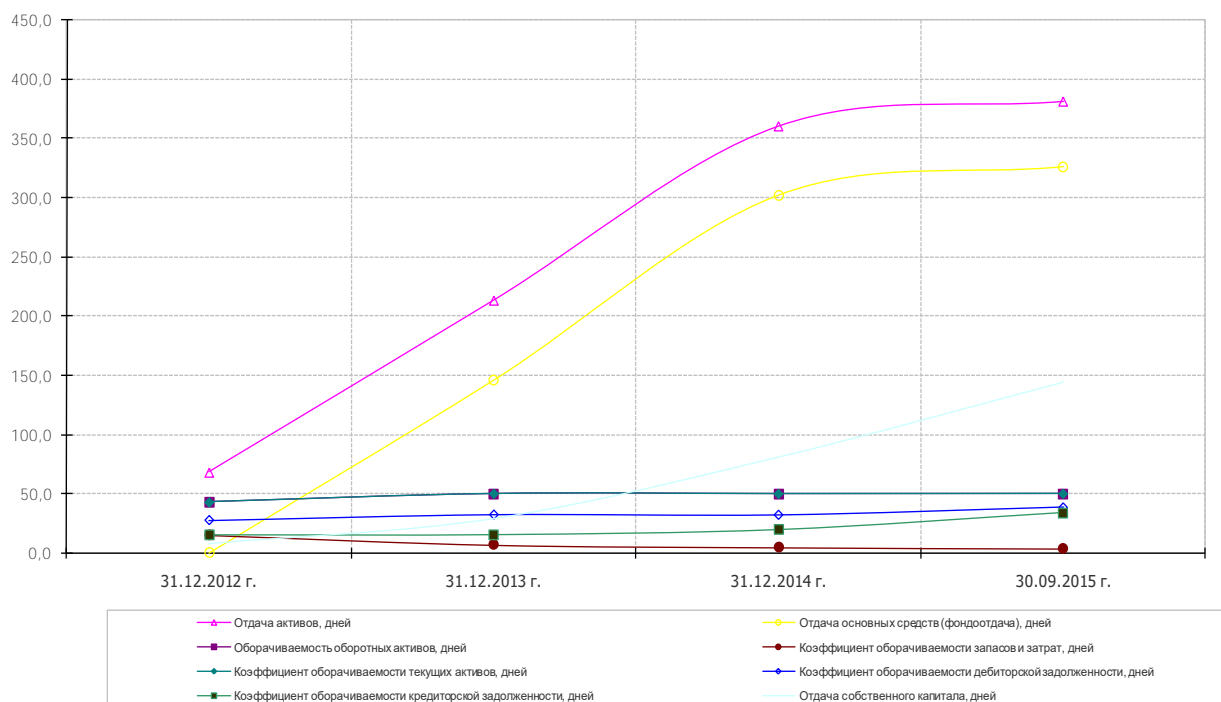
Показатели деловой активности, представленные в табл. №14, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №14, 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 31.12.2012 г. по 30.09.2015 г. г.г. выручка от реализации увеличилась на -.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №3.



Показатели деловой активности (в днях)



Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2012 г. по 30.09.2015 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "ВНИИТР" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,24, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. На начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства., а на конец периода для финансирования запасов

и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.

8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал 19,16 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 21,84 дн. и составила - 2,68 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 31.12.2012 г. -132618,0 тыс.руб. возросла на 206121,0 тыс.руб. (темп прироста составил 155,4%), и на 30.09.2015 г. их величина составила 73503,0 тыс.руб.

10. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как низкую.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

14.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1.1. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРИГОДНОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

14.1.1.1. Юридическая характеристика объекта оценки

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 10 564,1 кв. м
Адрес объекта имущественных прав	г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.12
Передаваемые права на объект оценки	Право собственности (Права требования)
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	ЗАО «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77 АН №769460 от 01 июня 2012 г., запись в ЕГРП от 10.06.2002 г. №77-01/09-220/2002-512
Текущее использование объектов оценки	Офисные помещения
Обременения передаваемых прав	Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами. Обременение в виде аренды

14.1.1.2. Анализ имущественных прав на объект оценки

В соответствии со статьей 128 1 части Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В соответствии со статьей 129 объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии со статьей 130 вещи подразделяются на недвижимые и движимые. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.



Содержание права собственности изложено в статье 209 Гражданского Кодекса. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 213 Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

На дату оценки имущественные права в виде права собственности на нежилое здание общей площадью 10 564,1 кв. м., принадлежат ЗАО ВНИИТР. Это подтверждено правоустанавливающими документами: Свидетельством о государственной регистрации права. Обременения оцениваемого помещения в виде аренды.

Поскольку оцениваемое нежилое здание общей площадью 10 564,1 кв. м. принадлежат ЗАО ВНИИТР на праве собственности, то оно обладает правом распоряжения им, в том числе правом продажи и передачи во временное пользование (в аренду).

14.1.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Недвижимое имущество представляет собой объект недвижимости – нежилое административное тринадцатизэтажное здание с техническим этажом и подвалом, общей площадью 10 564,1 кв. м находящееся на земельном участке площадью 6 055 кв. м, предоставленным в долгосрочную аренду на срок 25 лет.

Объект недвижимости на дату оценки используется под размещение офисных помещений.

Здание находится в Северо-Западном Административном округе по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12. Краткое описание района местоположения объекта недвижимости представлено в Табл. 14.1.

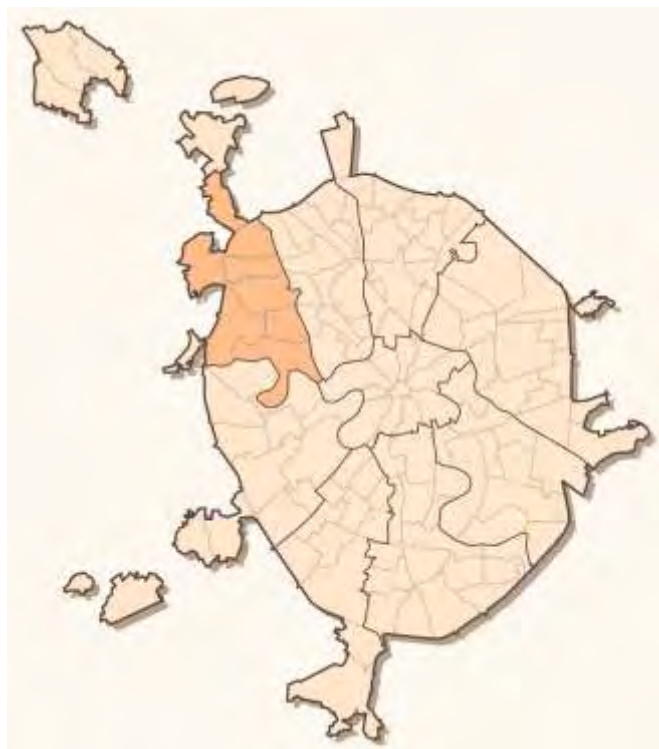
Табл. 14.1. Краткое описание местоположения

Страна	Россия
Субъект РФ	Москва
Округ	Северо-Западный административный округ (СЗАО)
Муниципальный район	Хорошево-Мневники
Окружающая застройка (жилая, административная и т.п.)	Жилая, административная, производственно-складская
Ближайшая станция метро	Октябрьское поле
Удаленность от станции метро	10 минут пешком
Границы участка выходят на магистраль городского значения	нет
Расположение внутри квартала (1-я, 2-я линии домов, внутри квартала)	1-я линия



14.1.2.2. Краткая характеристика Северо-Западного административного округа.

Северо-западный административный округ Москвы образовался в 1991 году из двух небольших районов города Москвы - Тушинского и Хорошевского. В настоящее время в его составе находится 8 районов: Куркино, Митино, Строгино, Хорошево-Мневники, Щукино, Южное Тушино, Северное Тушино и Покровское-Трешнево. Территория округа простирается на 107 кв.км, а население составляет более 730 тыс. человек.



Основные транспортные магистрали СЗАО — Волоколамское шоссе, проспект Маршала Жукова, улицы Свободы и Народного Ополчения. Кроме того, в конце 2007 года был открыт участок Звенигородского (Краснопресненского) проспекта длиной в 7 км, от проспекта Маршала Жукова до МКАД, что значительно улучшило транспортную обстановку.

Округ обслуживает Таганско-Краснопресненская линия метрополитена, а также новая станция «Строгино» Филевской ветки.

Северо-Запад Москвы по праву называют «легким столицы», ведь только этот район окружен акваториями Химкинского водохранилища, Москвы-реки и канала имени Москвы. Кроме этого 46.4% территории округа занимают объекты природного комплекса.

Муниципальный район Хорошево-Мневники.

Входит в состав Северо-Западного административного округа Москвы и является одним из крупнейших в столице, насчитывающим около 130 тысяч жителей и занимающий территорию около 1500 гектар, на которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га - Серебряный бор, 340 га - Нижние Мневники и 220 га - промышленная зона.

По своему структурному формированию район достаточно точно напоминает средний по величине европейский город. В районе четко выражена жилая застройка с хорошо сложившимися кварталами, территория отдыха и рекреации Серебряный Бор, являющаяся любимым местом отдыха не только жителей района, но и всех москвичей, а также промышленная зона.

Подъезд к зданию, осуществляется с ул. 3-я Хорошевская, ближайшая станция метро – Октябрьское поле. Расположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисных площадей, что подтверждается следующими факторами:

- расположение на 1-ой линии домов ул. 3-я Хорошевская;
- удобные подъездные пути
- наличие прилегающей территории;
- небольшая удаленность от ст. метро Октябрьское поле.

14.1.2.3. Фотографии объекта оценки



Рис. 14.1 Внешний вид здания

Табл. 14.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки

Описание	Характеристики
Функциональное назначение/ Текущее использование	Нежилое здание/ Административное
Общая площадь, кв. м	10 564,1
Площадь застройки, кв. м	993,0
Этажность	13 этажей и техэтаж
Наличие подземных этажей	подвал
Инвентаризационная стоимость, руб.	2 766 200
Год постройки	1980
Год реконструкции	Нет данных

Описание	Характеристики
Год капитального ремонта	Нет данных
Общий процент износа (по данным БТИ)	14%
Высота потолков, м	2,60 - 4,35
Строительный объем здания (литер 1), куб. м	42363
Памятник архитектуры	Нет
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундаменты	Сборные железобетонные
Стены	Керамзитобетонные панели, торцевые кирпичные
Перегородки	Кирпичные и бетонные
Перекрытия	Сборные железобетонные плиты
Кровля	Рубероид по совмещенному железобетонному перекрытию
Прочие работы	2-х маршевые сходы, прямники
Санитарно-технические и электрические устройства	Отопление, водопровод, горячая вода, канализация, электроснабжение, вентиляция вытяжная и приточная централизованная
Описание характеристик улучшений объекта недвижимости	
Тип объекта	Нежилое здание
Функциональное назначение	Учрежденческое
Текущее использование	Офисное
Общая площадь, кв. м	10 564,1
Этаж расположения	1-13, подвал, техэтаж
Высота потолков, м	2,60 - 4,35
Строительный объем, куб. м	42363
Вид доступа (отдельный вход, через проходную, общий вход / с улицы, со двора и т.п.)	Вход с улицы
Дата проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
Необходимость проведения капитального ремонта (вид, объем)	Не требуется
Описание конструктивных элементов и внутренней отделки улучшений объекта недвижимости	
Заполнение проемов оконных; дверных	Проемы оконные - стеклопакеты с двухстворчатым остеклением, первый этаж витражи щитовые, проемы дверные - филенчатые
Полы	Линолеум, паркет, в вестибюле и обеденном зале керамическая плитка, в санузлах метлахская плитка
Стены, потолки	Наружная отделка стен - первый этаж облицован керамической плиткой, торцевые стены облицованы лицевым кирпичом. Внутренние стены штукатурка, побелка, мокрая окраска, отделка панелями. Потолки подвесные.

Описание	Характеристики
Сантехнические и инженерные устройства	Центральное отопление от ТЭЦ, водопровод от городской сети, канализация центральная, радио, телефон городская и местная АТС, горячее водоснабжение централизованное, вентиляция вытяжная и приточная централизованная, система кондиционирования, лифты - 3 пассажирских и 1 грузопассажирский.

В соответствии с местоположением, архитектурными особенностями, инфраструктурой и инженерным оборудованием оцениваемый объект может быть отнесен к офисному зданию класса С.

14.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

14.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы¹¹:

- метод сравнения единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования
- ресурсный метод;
- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;
- базисно-компенсационный метод;
- использование данных о стоимости ранее построенных объектах.

14.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Учитывая, что затратный подход практически не учитывает складывающуюся конъюнктуру рынка, поскольку используемые при его реализации данные в условиях активного колебания цен на недвижимость быстро устаревают и крайне не точны, Оценщик отказался от использования затратного подхода.

¹¹ Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002



14.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы¹²:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

14.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

14.3.2.1. Общие положения

Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения осуществлялся с использованием метода сравнения продаж, который основан на принципе замещения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор фактов продаж помещений в объектах, сопоставимых по ценообразующим факторам с оцениваемым объектом, с известными ценами продаж или ценами предложений;
- внесение поправок в цены продаж или цены предложений сопоставимых объектов, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен сопоставимых объектов);

¹² Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002

- расчет стоимости помещения, как среднего или средневзвешенного значения цен сопоставимых объектов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв. м площади помещения, которыми обычно характеризуют стоимость предлагаемых к продаже офисных зданий и помещений.

14.3.2.2. Расчет стоимости офисных помещений

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта было проведено исследование текущего состояния рынка коммерческой недвижимости. Была изучена информация из следующих источников:

- Журнал и интернет-портал «Недвижимость и цены»;
- Internet-ресурсы: <http://www.mian.ru>, <http://www.realto.ru/> <http://commercial.realtor.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.miel.ru> и др.

По результатам исследования рынка был выявлен ряд объектов-аналогов, характеристики, которых приведены в Табл. 14.3.

Табл. 14.3. Характеристика объектов-аналогов

Метро, район	Пл. кв.м	Стоимость, руб.	От метро, мин.	Описание	Источник
район Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения	3 045,0	180 000 000	14	Пешая доступность от М Октябрьское поле. 2-я линия домов. Здание 3-х этажное, общая площадь - 3045 кв.м. Год постройки - 1970, ремонт - 2003г, внутренняя отделка - офисный ремонт. Здание расположено на земельном участке площадью 7240 кв.м. Территория огорожена, благоустроена, организована парковка	Телефоны: +7 925 510-89-11
район Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 29К2	2 863,0	180 000 000	10	Здание 1970 г.п. 3-этажное, инженерные коммуникации: централизованные. Площадь земельного участка 7240 м2 в аренде до 2021 г. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов.	Rentavik Real Estate Телефоны: +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64
район Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 29К2	2 190,0	235 740 000	7	Продам отдельно стоящее здание (3 этажа и подвал), расположенное на огороженной территории с парковочными местами, на участке 72,4 сотки. Общая площадь здания 2190 м2, средняя внутренняя высота помещений 3,45 м. Хороший подъезд, охрана. Состояние отличное, коммуникации централизованные, эл. энергия 113 кВт	Миэль офис На Маяковской Телефоны: +7 495 787-55-77 , +7 916 042-13-32
район Хорошевский, 4-я Магистральная ул.	1 018,0	79 000 000	4	. Офисное помещение общей площадью 1018 кв.м. на 4-ом этаже БЦ. Объект расположен в 3-х минутах ходьбы от станции метро Полежаевская на первой линии домов. Наличие пандуса с обратной стороны здания. Кабинетная планировка. Высококачественная отделка офиса. Высота потолков 3 м. Наземный паркинг перед фасадом здания.	Телефоны: +7 926 001-54-81
район Хорошевский, 5-я Магистральная ул.	3 800,0	450 000 000	10	Пешая доступность от М Полежаевская, 1-я линия домов, оживленный перекресток. 5-этажное здание с подвалом, 1960 год постройки, перекрытия ж/б. Планировка коридорно-кабинетная, высота потолков - 3м. Прекрасно подходит под размещение гостиницы, хостела, общежития, офисов. Высокая торговая составляющая 1-х этажей. Здание расположено на участке 0,3Га (долгосрочная аренда)	Телефоны: +7 925 510-89-11
район Хорошево-Мневники, Причальный проезд, 4К2	1 041,0	178 200 000		Отдельно стоящее здание. Собственная огороженная территория под охраной. Полноценное обслуживание управляющей компании Классическая кабинетная планировка Качественная офисная отделка Общая площадь 1041 кв.м, 920 кв.м. Технические характеристики Высота потолка - от 3-х до 4-х метров Естественная система вентиляции	Телус Телефоны: +7 965 403-15-81 , +7 495 765-40-29
район Хорошевский, 4-я Магистральная	1 754,0	252 797 004		Административное здание "На Магистральной" представляет собой четырехэтажное кирпичное строение недорогие офисы различного	LAYTON Телефоны: +7 917 583-



Метро, район	Пл. кв.м	Стоимость, руб.	От метро, мин.	Описание	Источник
ул., 5				метража, помещения полностью готовы к эксплуатации.. Этаж: 3. Планировка: смешанная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания.	50-50 , +7 495 258-86-09
район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5	5 589,0	808 650 000		качественная отделка офисных блоков свободная планировка позволяет наилучшим образом организовать рабочее пространство оптимальный парковочный коэффициент: на 100 кв. м офисной площади приходится 1 машиноместо на внутренней огороженной охраняемой территории.	Телефоны: +7 926 747-73-35
район Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 2С1	1 212.0	181 800 000	6	В 6-ти этажном здании, офисной планировки, продаётся Четвертый этаж. Прямая продажа от Собственников. Коридорно - кабинетная планировка. Охрана, Парковка.	Телефоны: +7 967 226-37-47



Все объекты-аналоги расположены в одном округе в зданиях класса С. Корректировки на местоположение не требуется. По мнению Оценщика необходимо провести корректировку на площадь объектов. Однако все объекты – аналоги имеют площадь свыше 1 тыс.кв.м.,. Корректировки на площадь введены на основании коэффициентов из справочника рыночных корректировок СРК 2014 ООО «НПЦПО» табл.38, стр.62.. Коэффициент корректировки при таких площадях равен 1.

Средняя величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 145 683 руб. Средняя величина скидки на торг находится в пределах 10-30%. В расчетах применена скидка 25%. Тогда стоимость объекта оценки с учетом НДС составит:

$$145\ 683 \times 10\ 564,1 \times 0,75 = 1\ 154\ 256\ 700\text{руб.}$$

Стоимость здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 октября 2015 г. без учета НДС округленно составляет 978 180 000 руб.

14.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

14.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством прогноза количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости используются три метода (п. 23 ФСО №7):

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтированных денежных потоков,
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Объект оценки представляет собой офисное здание (офисные помещения) со стандартной, для данного класса, отделкой. Анализ имеющихся тенденций на рынке офисной недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе нет предпосылок для значительного изменения



основных показателей деятельности объекта, таких, как загрузка, уровень арендной платы, структура операционных расходов и т. п. Поэтому в настоящем отчете использовался метод прямой капитализации для определения стоимости оцениваемых помещений

Метод прямой капитализации основан на определении так называемый репрезентативного дохода (в роли этого показателя обычно выбирается прогнозная величина чистого операционного дохода за один временной период), который преобразуется в стоимость путем деления на коэффициент капитализации.

14.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

14.4.2.1. Последовательность расчета

Процедура оценки объекта методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

- Определение рыночной (т.е. средней, преобладающей на момент оценки) арендной ставки для оцениваемого объекта.
- Прогноз потенциального валового дохода, т.е. того дохода, который объект способен приносить при условии 100% использования всех площадей, пригодных для сдачи в аренду.
- Определение действительного валового дохода как разности между потенциальным валовым доходом и потерями, связанными с простоем площадей и несвоевременным внесением арендных платежей.
- Определение прогнозной величины операционных расходов арендодателя.
- Определение чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.
- Определение коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации.

Основная расчетная зависимость для определения рыночной стоимости объекта оценки, с использованием метода прямой капитализации доходов, имеет вид:

$$C_{\text{оп}} = \frac{\text{ЧОД}}{R_k}$$

где:

С_{оп} – рыночная стоимость, определяемая в рамках доходного подхода (без учета НДС);

ЧОД – чистый операционный доход (без учета НДС);

R_k – коэффициент капитализации.

Объект оценки представляет собой офисное здание (бизнес-центр) достаточно большой площади. Сдача в аренду подобных зданий целиком – достаточно редкое явление. Наиболее часто в аренду сдаются отдельные этажи здания или часть этажей (офисные блоки), которые содержат как основные, так и вспомогательные помещения. Поэтому арендная плата за оцениваемое здание фактически складывается из суммы арендных плат за его помещения.

14.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Для определения рыночной величины ставки аренды оцениваемого объекта был проведен анализ фактического заполнения помещений арендаторами и фактическими величинами арендных ставок. Результаты приведены в Табл. 14.4.



Табл. 14.4. Фактические данные об арендаторах

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Стоимость 1 кв.м/год с НДС
ЗАО "Русская медиа группа	4/16-А	1307,7	12 800,00р.
ЗАО "Русская медиа группа	43/16-А	99,7	5 420,80р.
ЗАО "Русское радио-Евразия"	7/16-А	229,1	12 800,00р.
ООО "101 и К"	8/16-А	112,8	12 800,00р.
ООО "Максимум радио"	9/16-А	168,5	12 800,00р.
ЗАО "Корпорация радио АРТ"	10/16-А	30,4	12 800,00р.
ЗАО "Радиостанция Евразия Классика	11/16-А	24,7	12 800,00р.
ЗАО "Мьюзик Один"	13/16-А	716,6	12 800,00р.
ГРМ	41/16-А	65,2	12 800,00р.
СТС	52/11-А/с-48-0013/11	116,1	16 500,00р.
ООО РУ ФМ	81/15-А	216,5	13 000,00р.
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	49/11-А ДС1	390	12 900,00р.
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	62/16-А	109,1	12 600,00р.
ООО САКУРА	114/15-А	335,5	11 800,00р.
ОАО БАНК ПЕТРОКОММЕРЦ	54/11-А	1	1 100,00р.
ООО ПРАЙМ ГРУП	76/15-А	1138,5	13 700,00р.
ГУ МОРО ФСС РФ	ДС1-64/14-А от 28.10.14	1814,7	18 804,00р.
ООО ЭСКАДО ПЛЮС	66/16-А	279	14 600,00р.
ООО ДАТЧ СТАЙЛ	84/14-А	105,3	13 000,00р.
ЗАО МУЗ РУ	65/16-А	183,7	12 900,00р.
ООО ВИМАРТ	026/16-А	127,2	4 620,00р.
ИП Копченкова ОВ	111/15-А	35,3	45 000,00р.
ВентАэроКлимат	112/15-А	35,7	53 100,00р.
ООО Кинтех Лаб	115/15-А	220,5	12 000,00р.
		7862,8	

Расчет действительного валового дохода приведен в Табл. 14.5.

Табл. 14.5. Расчет действительного валового дохода

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Годовой доход с НДС
ЗАО "Русская медиа группа	4/16-А	1307,7	16 738 560,00р.
ЗАО "Русская медиа группа	43/16-А	99,7	540 453,76р.
ЗАО "Русское радио-Евразия"	7/16-А	229,1	2 932 480,00р.
ООО "101 и К"	8/16-А	112,8	1 443 840,00р.



Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м ²)	Годовой доход с НДС
ООО "Максимум радио"	9/16-А	168,5	2 156 800,00р.
ЗАО "Корпорация радио АРТ"	10/16-А	30,4	389 120,00р.
ЗАО "Радиостанция Евразия Классика"	11/16-А	24,7	316 160,00р.
ЗАО "Мьюзик Один"	13/16-А	716,6	9 172 480,00р.
ГРМ	41/16-А	65,2	834 560,00р.
СТС	52/11-А/с-48-0013/11	116,1	1 915 650,00р.
ООО РУ ФМ	81/15-А	216,5	2 814 500,00р.
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	49/11-А ДС1	390	5 031 000,00р.
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	62/16-А	109,1	1 374 660,00р.
ООО САКУРА	114/15-А	335,5	3 958 900,00р.
ОАО БАНК ПЕТРОКОММЕРЦ	54/11-А	1	1 100,00р.
ООО ПРАЙМ ГРУП	76/15-А	1138,5	15 597 450,00р.
ГУ МОРО ФСС РФ	ДС1-64/14-А от 28.10.14	1814,7	34 123 618,80р.
ООО ЭСКАДО ПЛЮС	66/16-А	279	4 073 400,00р.
ООО ДАТЧ СТАЙЛ	84/14-А	105,3	1 368 900,00р.
ЗАО МУЗ РУ	65/16-А	183,7	2 369 730,00р.
ООО ВИМАРТ	026/16-А	127,2	587 664,00р.
ИП Копченкова ОВ	111/15-А	35,3	540 000,00р.
ВентАэроКлимат	112/15-А	35,7	637 200,00р.
ООО Кинтех Лаб	115/15-А	220,5	2 646 000,00р.
		7862,8	111 564 226,56р.

14.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации при применении метода прямой капитализации определяется на основе рыночных данных.

Анализ рыночных данных приведенный в Аналитическом издании¹³ показывает, что коэффициент капитализации для офисов класса А, В и С находится на уровне 8 - 12%. Ввиду того, что величина вакантных площадей офисов класса С ниже аналогичного показателя для офисов класса В, то этот факт можно расценивать как, менее рисковое вложение инвесторов в указанный сегмент рынка. Поэтому величина коэффициента капитализации была принята на среднем уровне из приведенного диапазона – 10%.

14.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении стоимости оцениваемого объекта в качестве величины действительного валового дохода принималось прогнозное значение рыночной арендной ставки на основе

¹³ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" № 247 октябрь 2015 г.



фактических данных. Поскольку, как показывает анализ рынка аренды (см. Разд. 5) ставки аренды для офисных помещений в течение последнего года изменяются не очень значительно относительно некоторого среднего уровня. На основании графика (стр.27) годовой рост потенциального валового дохода на 2016 был принят равным 3%.

Результаты расчета приведены в Таблице ниже.

Табл. 14.6. Расчет стоимости здания ДП

Показатель	Значение
Прогнозная величина действительного валового дохода, руб. в год	97 382 333
Прогнозная величина операционных расходов, руб. в год	26 410 250
Прогнозная величина чистого операционного дохода, руб. в год	70 972 083
Коэффициент капитализации	8,00%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	709 720 834

Таким образом, определена стоимость оцениваемого административного здания по состоянию на 01 октября 2015 г. как объекта недвижимости в размере 709 720 834 руб.

Таким образом, стоимость здания в рамках доходного подхода по состоянию 01 октября 2015 г. без учета НДС округленно составляет 709 720 000 руб.

14.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При определении стоимости административного здания расположенного по адресу: г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д.12, общей площадью 10 564,1 кв. м., были использованы сравнительный и доходный подходы. От использования затратного подхода Оценщик отказался.

14.5.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА И УСЛОВИЙ СОГЛАСОВАНИЯ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности применяемых подходов при оценке стоимости объекта.

Сравнительный подход основан на рыночных данных по продаже аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, существенно зависят от степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход основан на будущих доходах от эксплуатации аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках доходного подхода, существенно зависят от достоверности используемых данных о рыночной доходности объектов сопоставимых с оцениваемым объектом и правильного выбора ставки доходности. В целом результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.



Для согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, использовался модифицированный метод анализа иерархий (МАИ).

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии попарно сравниваются между собой (каждый с каждым) и путем назначения баллов определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы значений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем попарного сравнения, для каждого критериев формируются матрицы методов достижения цели, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов достижения поставленной цели.

Модификация МАИ состоит в том, что, вместо попарного сравнения, для каждого элемента сравнения назначается абсолютная значимость. Такой метод вполне оправдан, когда количество выбранных критериев и количество используемых методов (подходов к оценке) невелико (не превышает 3-х элементов).

Для определения абсолютной значимости обычно используется 5-ти балльная система оценки: 1, 2, 3, 4, 5. При желании, может быть использована 9-ти балльная система оценки, которая рекомендуется для использования в классическом методе анализа иерархий.

Целью согласования значений рыночной стоимости, определенных в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины рыночной стоимости. В качестве критериев (условий) обеспечивающих достижение этой цели были приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (Н1);
- надежность исходных данных для расчетов (Н2);
- точность результатов, полученных различными подходами (Н3).

В качестве методов достижения цели выступают подходы к оценке, например: Р1 – затратный, Р2 – сравнительный и Р3 – доходный.

Принятые для оценки баллы означают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая (для 5-ти балльной системы оценки) или 1 – низкая, 5 – средняя, 9 – высокая. (для 9-ти балльной системы). Остальные градации имеют промежуточное значение.

Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы, как показано в Табл. 14.7.

Табл. 14.7 Матрица для критериев и подходов

Критерии Элементы сравнения	Н1	Н2	Н3
Критерии	a^1	a^2	a^3
Подход Р1	a_1^1	a_1^2	a_1^3
Подход Р2	a_2^1	a_2^2	a_2^3
Подход Р3	a_3^1	a_3^2	a_3^3

Примечание: а – баллы, индексы (здесь и далее): верхний – номер критерия, нижний – номер подхода.

Дальнейший алгоритм соответствует классическому методу анализа иерархий.



Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости, как показано в Табл. 14.8.

Табл. 14.8 Матрица для определения степени важности критериев

Критерии	H1	H2	H3	Среднее геометрическое (вес)	Степень важности
H1	1	$A^{12}=a^1/a^2$	$A^{13}=a^1/a^3$	$B^1=(1 \times A^{12} \times A^{13})^{1/3}$	$M^1 = B^1 / B$
H2	$A^{21}=a^2/a^1$	1	$A^{23}=a^2/a^3$	$B^2=(A^{21} \times 1 \times A^{23})^{1/3}$	$M^2 = B^2 / B$
H3	$A^{31}=a^3/a^1$	$A^{32}=a^3/a^2$	1	$B^3=(A^{31} \times A^{32} \times 1)^{1/3}$	$M^3 = B^3 / B$
Сумма				$B = B^1 + B^2 + B^3$	1

Проверка матрицы на согласованность не требуется, так как она всегда согласована.

Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев (см. Табл. 14.9, Табл. 14.10, Табл. 14.11).

Табл. 14.9 Матрица для определения степени соответствия критерию H1

Подход	P1	P2	P3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 1
P1	1	$A_{12}^1=a_1^1/a_2^1$	$A_{13}^1=a_1^1/a_3^1$	$B_1^1=(1 \times A_{12}^1 \times A_{13}^1)^{1/3}$	$M_1^1 = B_1^1 / B$
P2	$A_{21}^1=a_2^1/a_1^1$	1	$A_{23}^1=a_2^1/a_3^1$	$B_2^1=(A_{21}^1 \times 1 \times A_{23}^1)^{1/3}$	$M_2^1 = B_2^1 / B$
P3	$A_{31}^1=a_3^1/a_1^1$	$A_{32}^1=a_3^1/a_2^1$	1	$B_3^1=(A_{31}^1 \times A_{32}^1 \times 1)^{1/3}$	$M_3^1 = B_3^1 / B$
Сумма				$B = B_1^1 + B_2^1 + B_3^1$	1

Табл. 14.10 Матрица для определения степени соответствия критерию H2

Подход	P1	P2	P3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 2
P1	1	$A_{12}^2=a_1^2/a_2^2$	$A_{13}^2=a_1^2/a_3^2$	$B_1^2=(1 \times A_{12}^2 \times A_{13}^2)^{1/3}$	$M_1^2 = B_1^2 / B$
P2	$A_{21}^2=a_2^2/a_1^2$	1	$A_{23}^2=a_2^2/a_3^2$	$B_2^2=(A_{21}^2 \times 1 \times A_{23}^2)^{1/3}$	$M_2^2 = B_2^2 / B$
P3	$A_{31}^2=a_3^2/a_1^2$	$A_{32}^2=a_3^2/a_2^2$	1	$B_3^2=(A_{31}^2 \times A_{32}^2 \times 1)^{1/3}$	$M_3^2 = B_3^2 / B$
Сумма				$B = B_1^2 + B_2^2 + B_3^2$	1

Табл. 14.11 Матрица для определения степени соответствия критерию H3

Подход	P1	P2	P3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 3
P1	1	$A_{12}^3=a_1^3/a_2^3$	$A_{13}^3=a_1^3/a_3^3$	$B_1^3=(1 \times A_{12}^3 \times A_{13}^3)^{1/3}$	$M_1^3 = B_1^3 / B$
P2	$A_{21}^3=a_2^3/a_1^3$	1	$A_{23}^3=a_2^3/a_3^3$	$B_2^3=(A_{21}^3 \times 1 \times A_{23}^3)^{1/3}$	$M_2^3 = B_2^3 / B$
P3	$A_{31}^3=a_3^3/a_1^3$	$A_{32}^3=a_3^3/a_2^3$	1	$B_3^3=(A_{31}^3 \times A_{32}^3 \times 1)^{1/3}$	$M_3^3 = B_3^3 / B$
Сумма				$B = B_1^3 + B_2^3 + B_3^3$	1

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода, как показано в Табл. 14.12.



Табл. 14.12 Матрица для расчета весовых коэффициентов

Критерий Параметр	К1	К2	К3	Весовой коэффициент для подхода
Степень соответствия Р1 критериям	M_1^1	M_1^2	M_1^3	$K_1 = M_1^1 \times M^1 + M_1^2 \times M^2 + M_1^3 \times M^3$
Степень соответствия Р2 критериям	M_2^1	M_2^2	M_2^3	$K_2 = M_2^1 \times M^1 + M_2^2 \times M^2 + M_2^3 \times M^3$
Степень соответствия Р3 критериям	M_3^1	M_3^2	M_3^3	$K_3 = M_3^1 \times M^1 + M_3^2 \times M^2 + M_3^3 \times M^3$
Степень важности критериев	M^1	M^2	M^3	1

Полученные значения весовых коэффициентов (К1, К2, К3) используются при согласовании результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в Табл. 14.13.

Табл. 14.13. Результаты расчета весовых коэффициентов

Степень важности критериев					
Критерий	Н1	Н2	Н3		
Значение	3	4	4		
Относительная степень важности критериев					
Критерии	Н1	Н2	Н3	Вес	Степень важности
Н1	1	0,75	0,75	0,825	0,273
Н2	1,33	1	1,00	1,101	0,364
Н3	1,33	1,00	1	1,101	0,364
Сумма				3,027	1,000
Степень соответствия подхода критерию Н1					
Подход	Р1	Р2			
Значение	3	6			
Относительная степень соответствия подхода критерию Н1					
Подход	Р1	Р2	Вес	Степень соответствия	
Р1	1	0,50	0,794	0,386	
Р2	2,00	1	1,260	0,614	
Сумма			2,054	1,000	
Степень соответствия подхода критерию Н2					
Подход	Р1	Р2			
Значение	4	5			

Относительная степень соответствия подхода критерию Н2				
Подход	Р1	Р2	Вес	Степень соответствия
Р1	1	0,80	0,928	0,463
Р2	1,25	1	1,077	0,537
Сумма			2,006	1,000
Степень соответствия подхода критерию Н3				
Подход	Р1	Р2		
Значение	5	5		
Относительная степень соответствия подхода критерию Н3				
Подход	Р1	Р2	Вес	Степень соответствия
Р1	1	1,00	1,000	0,500
Р2	1,00	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000
Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода				
Степень \ Критерий	Н1	Н2	Н3	Весовой коэффициент
Степень соответствия Р1	0,386	0,463	0,500	0,46
Степень соответствия Р2	0,614	0,537	0,500	0,54
Степень важности критериев	0,273	0,364	0,364	1,000

Примечание.
Критерии: Н1 – способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; Н2 – надежность исходных данных; Н3 – точность результатов, полученных различными подходами. Подходы к оценке: Р1 – доходный; Р2 – сравнительный.

14.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

Определение итоговой величины рыночной стоимости здания осуществляется путем согласования результатов, полученных различными подходами с использованием рассчитанных выше весовых коэффициентов.

Результаты согласования приведены в Табл. 14.14.

Табл. 14.14 Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	978 180 000	0,54	528 217 200
Доходный подход	709 720 000	0,46	326 471 200
Рыночная стоимость			854 700 000

Таким образом, рыночная стоимость административного здания, расположенного по адресу: г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д.12, общей площадью 10 564,1 кв. м., по состоянию на 01 октября 2015 г. без учета НДС округленно составляет 854 700 000 рублей.



15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





Для предоставления
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Лигачев Константин Владимирович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр членов МСНО-НП «ОПЭО» 26.09.2011 года за регистрационным № 1133.77.

Дисциплинарных взысканий к Лигачеву К.В по данным на 01.12.2015 года за период членства в МСНО-НП «ОПЭО» не применялось, жалоб на профессиональную деятельность не поступало.

В соответствии с утвержденным планом проведения плановых проверок в МСНО-НП «ОПЭО» в отношении члена Лигачева Константина Владимировича в 2014 году была проведена плановая проверка. По итогам проверки нарушений не выявлено.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО – НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО – НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 01.12.2015 года не имеется.

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

Исп. Штандалова О.Н.
тел. (495) 797-55-96



(095) 787-4503
www.pesco.ru

73295

ПОЛИС № 922/965108634
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001,

р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), имеющее в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования (ответственности оценщика), утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис).

Дата оформления полиса «20» августа 2015 г.

Валюта рубль РФ страхования:

Российские рубли


Страхователь:	Лигачев Константин Владимирович Дата рождения: 10 июня 1973 г. Адрес по месту регистрации: 123134 г. Москва, ул. Версальна 19-1-133 Паспорт: №4501 №615082, выдан: 03.03.2002 (Паспортным столом №1 ОВД района «Хосненно-Минский» г. Москва) Член СРО оценщиков: МСНО-НП «ОПЭО» E-mail: oosnatc@gmail.com тел. +79164068802
Представитель страховщика:	Медкова Галина Васильевна Код: 298539

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.08.2015 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 25.08.2016г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 26 августа 2015 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1.000.000 (Один миллион) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 750 (Одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 26.08.2015 г. включительно



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователя, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Предлагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь 

М.П. 





Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sif-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sif-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1030/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1030/15 от 09.02.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д.22, корп.1, кв. 281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2015 г. по «02» марта 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 09.02.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 19.04.2014г.

(Поталова Е.Ю.)



Страхователь:
ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

(Бережной В.В.)



03 марта 2015г.



16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2015 г.

Организация	Закртое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"	ИНН	7734018937
Идентификационный номер налогоплательщика		ОКВЭД	70.20.2
Вид деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	ОКФС	67
Область/регион/субъект РФ / форма собственности	ЗАО	ОКФС / ОКВЭД	34
Единица измерения	в тыс. рублей	ОКФС	384
Местонахождение (адрес)	123216, Москва г, Хромоваская 3-я ул, Дом № 12		

Показатели	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Материальные активы	1110	25	20	31
	в том числе:				
	Материальные активы в организации	11101	21	20	31
	Приобретенные материальные активы	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные немонетарные активы	1130	-	-	-
	Материальные немонетарные активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	142 305	146 335	143 504
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	142 511	146 335	142 942
	Оборудование к установке	11502	12	12	12
	Приобретенные объекты основных средств	11603	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	544	1 142	2 588
	в том числе:				
	Материальные ценности в организациях	11601	21	-	30
	Материальные ценности, предоставленные во временной владении и пользование	11602	523	1 142	2 508
	Материальные ценности, предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	951	1 244	2 443
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	148 997	162 708	148 079
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	783	1 221	1 698
	в том числе:				
	Материалы	12101	751	1 182	1 711
	Товары	12102	9	9	9
	Готовая продукция	12103	34	34	291
	налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-

	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	-	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	28 377	11 971	16 138
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 313	748	3 481
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	12 778	5 620	10 286
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 978	2 267	3 384
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	82	38	39
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	1	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	1	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	1 283	3 311	2 521
	Расчеты будущих периодов	12309	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	-	-
	Денежные счета	12402	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 821	5 080	7 592
	в том числе:				
	Касса организации	12501	1	11	153
	Расчетные счета	12502	2 780	5 041	7 383
	Валютные счета	12503	32	38	11
	Прочие специальные счета	12504	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	347	479	1 037
	в том числе:				
	Денежные документы	12601	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12602	347	479	1 037
	Итого по разделу II	1200	29 338	18 780	29 879
	БАЛАНС	1900	178 335	181 488	177 958

Форма 07/1001-02

Полное наименование обязательства	Код	На 30 сентября 2013 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2015 г.
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5	5	5
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переведенно-внескорботных активов	1340	19 645	19 645	19 645
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
в том числе:				
Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	51 952	30 490	1 831
Итого по разделу III	1300	73 603	50 108	21 682
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	45 650	80 700	128 500
в том числе:				
Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
Долгосрочные займы	14102	45 650	80 700	128 500
Отложенные налоговые обязательства	1420	3 895	3 819	2 175
Ссудочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	49 545	84 519	130 675
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Демонетные средства	1510	28 855	30 208	53 240
в том числе:				
Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
Краткосрочные займы	15102	30 000	-	-
Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам	15105	5 587	-	-
Проценты по долгосрочным займам	15106	13 009	20 308	15 290
Кредиторская задолженность	1520	16 517	10 700	7 965
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 635	2 410	2 563
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	15203	11 085	7 777	5 418
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	891	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 875	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	1	1	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	135	-	1
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
в том числе:				
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15301	-	-	-
Ссудочные обязательства	1540	2 791	2 825	3 262
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	50 963	33 837	24 897
БАЛАНС	1700	173 335	169 458	176 754

Руководитель:  Каримлита Фелицита Алиевшева
 31 октября 2015 г.  ЗАО ВНИИТР
 Юридический отдел

Отчет об оценке рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в количестве 3 921 штука (77,84 % от уставного капитала)

Отчет о финансовых результатах		Форма по ОКУД	
за Январь - Сентябрь 2015 г.		0710002	
Дата (число, месяц, год)		30	09
		2015	
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Вострославский научно-исследовательский институт планирования и радиопланирования"	по ОКПО	02841181
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7734615927
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	ЗАО	по ОКФС / ОКФС	67 / 34
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	Выручка	2110	921 348	130 028
	в том числе:			
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		86 688	88 447
	Самостоятельная продажа:	2120	(58 730)	(78 275)
	в том числе:			
	Услуги связи		(13 585)	(12 902)
	Валовая прибыль (убыток)	2160	50 815	81 251
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	в том числе:			
	Управленческие расходы	2220	(10 780)	(16 128)
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от продаж	2050	38 829	30 822
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты в получении	2320	70	180
	в том числе:			
	Проценты в получении	23201	70	180
	Проценты в уплате	2330	(5 324)	(8 618)
	в том числе:			
	Проценты в уплате	23301	(5 324)	(8 618)
	Прочие доходы	2340	1 054	137
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	-
	Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23403	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	-	-
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23405	1 464	-
	Прочие операционные доходы	23406	-	-
	Штрафы, пени, неустойки в получении	23407	-	-
	Прибыль прошлых лет	23408	-	-
	Курсовые разницы	23409	4	4
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23410	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23411	486	102
	Прочие расходы	2350	(2 320)	(881)
	в том числе:			

Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	-
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	-	-
Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23503	-	-
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23504	-	-
Расходы в виде восстановленных оценочных резервов	23505	(1 074)	-
Расходы на услуги банков	23506	(110)	(174)
Прочие операционные расходы	23507	-	-
Штрафы, пени, неустойки в уплате	23508	(68)	(157)
Убытки прошлых лет	23509	(85)	-
Курсовые разницы	23510	-	(1)
Налоги и сборы	23511	-	-
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23512	(720)	-
Прочие внереализационные расходы:	23513	(280)	(315)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	30 740	35 490
Глушущий налог на прибыль	2410	(8 426)	(8 323)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	179	70
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 000)	(479)
Изменение отложенных налоговых активов	2440	(279)	(1 590)
Прочее	2460	-	-
в том числе:			
Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	21 314	27 168



СДК "Гарант"

ВЫЖКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТА СЧЕТА ДЕПО № ДУ00015796
на 01.10.2015

Наименование счета/счета ДЕПО: ЗАО "И.М.Медведев и Центр" (Д.П.У.Г.) (ИНН: 50401) (Сторожиловск)
Тип счета/счета ДЕПО: Доверительный (инвентарный)
Эмитент: ЗАО "ВНИИТР"

Идентификационный номер: ДУ00015796 ЗАО "И.М.Медведев и Центр" (Д.П.У.Г.) (ИНН: 50401) (Сторожиловск) (Федеральное агентство по управлению ФНП)

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации инвентаризационного ПОД	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ	Количество ЦБ в складном
ЗАО "ВНИИТР"	Акция (обыкновенная)	1-01-0001-A	01	1000	3921	0

Итого предоставлено: 3921 шт.
Договорная стоимость: 28 828 000 руб.
(тысяч рублей 00 копеек)
Подписано: _____
М.П. _____
И.М.Медведев и Центр

Сторожиловск, 01.10.2015

Формат: 01100002.rtf

Пояснение	Наименование показателя	Код	Формат: 01100002.rtf	
			За Ямало-Сейтебрь 2015 г.	За Ямало-Сейтебрь 2014 г.
	Результат от пересылки необоротных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	21 396	21 100
	Средне-Взвешенная прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель: _____
Кармалито Филипп Александрович
Индивидуальный предприниматель
21 октября 2015 г.

№ 10/01/2002
г. Екатеринбург
№ 12
г. Екатеринбург

ООО «ЭКОПРОЕКТ»
г. Екатеринбург, ул. Космонавтов, д. 10
ИНН 76-01-000000

ПОДВАЛ



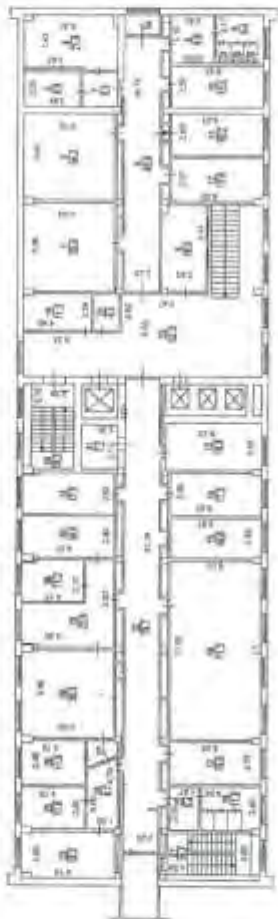
Масштаб 1:200

1:100



Масштаб 1:200

ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Э. 03/14/00

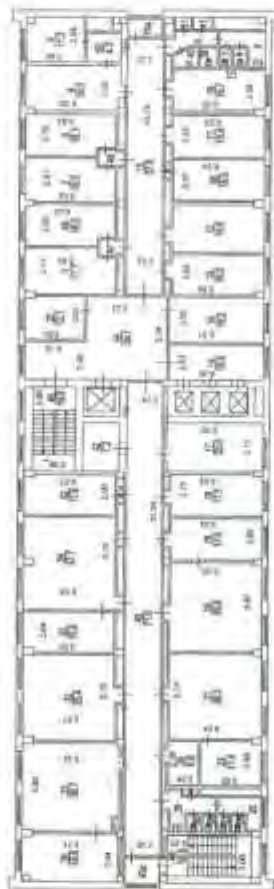


Масштаб 1:200

Э. 03/14/00



Масштаб 1:200



Масштаб 1/200



Масштаб 1/200



Масштаб 1:200



Масштаб 1:200

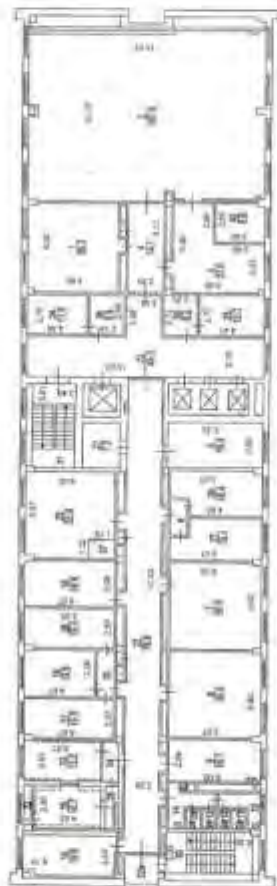


Масштаб 1:200



Масштаб 1:200

2-й этаж



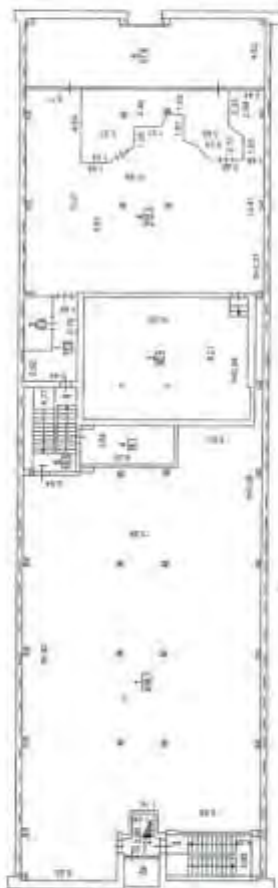
Масштаб 1:100

3-й этаж



Масштаб 1:200

Тех. этаж



Масштаб 1:200

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 01.06.2012

Документы-основания: • СВИДЕТЕЛЬСТВО О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ г. МОСКВЫ Серия Б 001498 от "4" августа 1997 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания", ИНН 7734015927, ОГРН 1027700115332, дата гос. регистрации: 18.07.1994, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Москва, ул. Хорошевская 3-Я, д.12

Вид права: Собственности

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 13 - этажный, общая площадь 10 564,1 кв.м, инв.№ 3409/8, лив. 8, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошевская 3-Я, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 354038

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/09-220/2002-512

МОСКВА

Регистратор: Васильева И. А.

77-АН 769460

по адресу: 3-я Хорошевская ул., 12

стр: 27

Итого	по адресу	10564,1	6696,2	3867,9				
---Недвижимость		10564,1	6696,2	3867,9				
в т.ч. Торговые		70,9	70,9					
Складские		289,8	151,1	138,7				
Учредительские		9110,5	5504,6	3505,9				
Объекты незавершенного строительства		143,4	236,8	106,6				
Прочие		749,5	632,8	116,7				

Кроме того:

По перепискам, не входящим в общую площадь здания	729,8
---	-------

в том числе:

по тек.этажу	656,0
--------------	-------

по чердаку	88,6
------------	------

Адрес: зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва 4.02.2002г. № 8062109.

Экспликация на 27 страницах 34.10.2010 г.
 Исполнитель  Вуграев К.В.
 03 80 301393

