



Русспромоценка

Отчет об оценке № 4166

Определение справедливой стоимости:

- Пакета 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.

Дата оценки: 01.07.2016 г.

Дата составления отчета: 22.09.2016 г.

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортинвест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр».

г. Москва
2016 г.

Заключение об оценке

Основание проведения оценки: Договор № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Приложение № 19 к договору № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд (Задание на оценку) от 07 сентября 2016 г.

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортинвест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр».

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

Данные об объекте оценки: 3 921 обыкновенная именная бездокументарная акция, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-03103-А от 25.06.2010 г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности.

Полное и сокращенное фирменное наименование организации: Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» / ЗАО «ВНИИТР».

Место нахождения: 123859, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027700115332.

Цель проводимой оценки: определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Предполагаемое использование результатов оценки: расчет СЧА, аудит и прочее.

Вид определяемой стоимости имущества: справедливая стоимость.

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества: 01.07.2016 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: отсутствуют.

Настоящая оценка была проведена:

– в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);

– в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

– в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;

в соответствии с требованиями стандартов НП «Кадастр-оценка» (утверждены решениями Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка», протокол №1 от 16.02.2010 г., протокол №29 от 27.12.2010 г.), в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным отчетом об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать вывод, что по состоянию на 01.07.2016 г. составляет (округленно):

- Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» размером 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала):

528 089 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей.

- стоимость одной акции в составе пакета:

134 682,22 (Сто тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят два рубля 22 копейки).

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете об оценке.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка»



Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ЕЁ ПРИМЕНЕНИЯ	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
1.6	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.2	ПОНЯТИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	9
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
3.1	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
3.2	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
3.3	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО	12
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
4.1	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	14
4.2	ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	16
5.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	17
5.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	17
5.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	17
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.1	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
6.2	ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЩЕСТВА	20
6.3	АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАО «ВНИИТР»	29
6.4	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	59
6.5	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
7.1	ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РФ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.	61
7.2	ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
7.3	ОБЗОР ОТРАСЛИ, К КОТОРОЙ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЩЕСТВО	78
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	80
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	81
8.2	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	81
8.3	ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....	81
8.4	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.....	84
8.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	86
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	99
9.1	МОДЕЛЬ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	100
9.2	СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	100
10	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	101
10.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	102
10.2	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	102
10.3	ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	102
10.4	ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ.....	103
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	104
11.1	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	105
11.2	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	169
11.3	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	174



Основные факты и выводы

1.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки

Договор № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Приложение № 19 к договору № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд (Задание на оценку) от 07 сентября 2016 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки, приведена далее в таблице.

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» размером 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Величина оцениваемого пакета	77,84% от уставного капитала
Количество акций в оцениваемом пакете	3 921 штук
Вид оцениваемых акций	Обыкновенные именные бездокументарные
Номинальная стоимость 1 акции	1 (Один рубль)
Номинальная стоимость объекта оценки	3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать один) рубль
Информация о регистрации эмиссии акций	Выпуск №1-01-03103-А от 25.06.2010 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	ООО «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
Предприятие-эмитент	
Наименование организации (полное)	Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания»
Наименование организации (сокращенное)	ЗАО «ВНИИТР»
Место нахождения	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12
ОГРН, дата присвоения ОГРН предприятия-эмитента	1027700115332 от 09 августа 2002 г.
Основные виды деятельности	- сдача в аренду собственного недвижимого имущества - техническое обслуживание (услуги ИТ)

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке на дату оценки 01.07.2016 г., руб.	
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	528 089 000
Доходный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки, ограничения и пределы её применения

Итоговая величина справедливой стоимости:

- пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала), рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет округленно:

528 089 000

(Пятьсот двадцать восемь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей

- стоимость одной акции в составе пакета:

134 682,22 (Сто тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят два рубля 22 копейки).

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1.6 Общие сведения об Отчете об оценке

Общие сведения об Отчете об оценке приведены в Таблице 1.3.

Таблица 1.3. Общие сведения об отчете

Наименование	Информация
Номер отчета об оценке	4166
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.07.2016 г.
Дата составления отчета об оценке	22.09.2016 г.
Период проведения оценки	07.09.2016 г. – 22.09.2016 г.

A large, light gray, stylized number '2' graphic that occupies most of the page. It is composed of two thick, curved bands. The top band starts at the top left and curves down and to the right. The bottom band starts below the first curve and curves up and to the right, meeting the first band. The space between the two bands is white.

Задание на оценку

2.1 Задание на оценку

Таблица 2.1. Задание на оценку

Наименование	Информация
Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Данные об объекте оценки	3 921 обыкновенная именная бездокументарная акция, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-03103-А от 25.06.2010 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Полное и сокращенное фирменное наименование организации:	Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» / ЗАО «ВНИИТР»
Место нахождения:	123859, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700115332
Цель проводимой оценки	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет СЧА, аудит и прочее
Вид определяемой стоимости имущества	Справедливая стоимость
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества	01.07.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Отсутствуют
Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> - соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - соответствие Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - соответствие требованиям Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)

2.2 Понятие справедливой стоимости

В соответствии с п. 2. Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то

есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее МСФО 13) дается определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п.22. МСФО 13 Предприятие должно оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив или обязательство, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

В соответствии с п.24. МСФО 13 Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.25. МСФО 13 Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Учитывая вышеизложенное, справедливая стоимость объекта, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н, будет равна рыночная стоимость объекта оценки, определенной в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326; в соответствии с требованиями стандартов НП «Кадастр-оценка» (утверждены решениями Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка», протокол №1 от 16.02.2010 г., протокол №29 от 27.12.2010 г.), в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

A large, light gray, stylized number '5' is positioned in the background, partially cut off by the edges of the page. The number is composed of thick, rounded strokes.

**Применяемые
стандарты оценки**

3.1 Международные стандарты оценки

– Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544.

Обоснование применения стандарта: Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, в соответствии с пп. 1.3. и 1.5. Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3.2 Федеральные стандарты оценки

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3.3 Стандарты и правила оценочной деятельности СРО


– Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка») утверждены Решением Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №1 от «16» февраля 2010 г.).

Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»:

– Стандарт некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды (пользования). Утвержден решением Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка», протокол №29 от 27.12.2010 г.;

– Стандарт некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды (пользования). Утвержден решением Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка», протокол №29 от 27.12.2010 г.

Обоснование применения стандартов: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности Оценщиками, являющимися членами НП «Кадастр-оценка» в соответствии с требованиями ст. 11, 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции).



Допущения и ограничительные условия

4.1 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

1. Особых допущений и ограничений в Задании на оценку не указано.
2. В Задании на оценку сформулированы Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки:
 - соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - соответствие Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
 - соответствие требованиям Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)".

4.2 Иные допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.
3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
4. Мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
6. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
7. Оценщики и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
8. При проведении анализа и расчетов Оценщики использовали исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщики не принимают на себя ответственность за достоверность переданной Заказчиком исходной информации.

9. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиками и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщиков, являются достоверными. Тем не менее, Оценщики не предоставляют гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиками в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

10. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

11. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. От Оценщиков не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

14. Дата проведения оценки 01.07.2016 г. Оценщик исходил из допущения, что с даты бухгалтерской отчетности по состоянию на 30.06.2016 г. до даты оценки 01.07.2016 г. изменений на балансе общества не произошло. Исходя из вышесказанного, расчет справедливой стоимости активов и пассивов компании ЗАО «ВНИИТР», проводился на основе бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 30.06.2016 г.

15. В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах оценщиком не всегда использовалась функция округления результатов, но текст Отчета об оценке отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными оценщиком, и результатами расчетов на основе текста Отчета об оценке, связанные с округлением. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина стоимости) округляется по правилам математического округления.



**Сведения о Заказчике,
Оценщиках, Исполнителе,
привлеченных организациях
и специалистах**

5.1 Сведения о Заказчике

Таблица 5.1. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма, полное наименование, реквизиты	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортинвест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр». ИНН 7702160110, КПП 770201001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700049981, 23.07.2002 г.
Адрес место нахождения	129090, Россия, г. Москва, ул. Мещанская, д. 7, стр. 1
Банковские реквизиты	Р/с 40701810462000093869 в ОАО Банк «Петрокоммерц», К/с 30101810700000000352, БИК 044525352, ОКПО 42847360

5.2 Сведения об Оценщиках

Таблица 5.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщиках	
<p>Попкова Галина Леонидовна</p> <p>Оценщик I категории Исполнительный директор, Эксперт СРО</p>	<p>Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</p> <p>Диплом Международной академии оценки и консалтинга от 03 декабря 2004 г. ПП № 608698 Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 20 декабря 2007 г., регистрационный номер 579-7С по программе «Оценочная деятельность»</p> <p>Добровольная сертификация: Квалификационный сертификат Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС по направлению «Оценка предприятия (бизнеса)» по V (наивысшему) отраслевому квалификационному уровню. Стаж работы в оценке: более 11 лет.</p> <p>Трудовой договор с исполнителем: б/н от 01 сентября 2006 г. между ЗАО «Агентство «Русспромоценка»¹ и Попковой Г.Л. Место нахождения оценщика: г. Москва, ул. Шкулева, д.2а</p> <p>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.</p> <p>Эксперт СРО НП «Кадастр-оценка», Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000023-005 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых ФСО к эксперту СРО. Основание: Протокол от 13.09.2013 № 02, экзамен проведен Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА».</p>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Кадастр-оценка», расположенное по адресу: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, включенное в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 г. за №0010. Попкова Г.Л. – Регистрационный №00634 от 23 сентября 2013 г. члена НП «Кадастр-оценка».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Попкова Г. Л. – договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика АО Страховая компания «Инвестиции и финансы» ² , полис № ГО-ОЦ-961/15 от 19.01.2015, на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия 02.02.2015-01.02.2017 гг.

5.3 Сведения об Исполнителе

Таблица 5.3. Сведения об Исполнителе

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование, ИНН, КПП	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка» ИНН 7717153980 / КПП 771701001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1157746013952, 10.01.2015 г.
Адрес местонахождения	129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.3
Почтовый адрес	109263, г. Москва, ул. Шкулева, д. 2А
Банковские реквизиты	р/с 40702810438000073693 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва. к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО – Некоммерческое партнерство «Деловой союз экспертов в области интеллектуального сопровождения бизнеса – Деловой союз ИВА», расположенное по адресу: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 315. Свидетельство НП «Деловой союз экспертов в области

¹ ООО «Агентство «Русспромоценка» - правопреемник ЗАО «Агентство «Русспромоценка»

² Создано путем реорганизации в форме преобразования ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» от 02.06.2015 г.

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
	интеллектуального сопровождения бизнеса – Деловой союз ИВА» №20 от 21.02.2014 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», полис страхования ответственности от «17» августа 2015 г. № ГО-ОЦ-662/14-3, страховая сумма – 500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю – 500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей, период действия страхового полиса начинается «17» августа 2015 года и заканчивается «31» декабря 2017 года.
Сведения о сертификации	Сертификат соответствия № СМК.РПС.Р. 00238.14 требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008) системы сертификации «СтройРегистрОрг». Дата регистрации 25.02.2014 г., срок действия до 25.02.2017 г. Система менеджмента качества применительно к выполнению оценочной деятельности на основании Единых стандартов США (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP), международных стандартов оценки Международного комитета стандартов оценки (International Valuation Standards Committee-IVSC), оказания консалтинговых услуг, консультирования по вопросам коммерческой деятельности, маркетинговых исследований, деятельности в области права

A large, light gray, stylized number '6' is positioned in the background, partially overlapping the text. The number is composed of a thick, curved line that forms the top and right side, and a circular loop at the bottom.

Описание объекта оценки

6.1 Описание объекта оценки

6.1.1 Объект оценки

Описание объекта оценки, устанавливающее его количественные и качественные характеристики, представлено в следующей таблице:

Таблица 6.1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Характеристики
Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» размером 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Общее количество акций в 100% пакете	5 037 (Пять тысяч тридцать семь) акций
Количество акций в 77,84% пакете	3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука
Номинальная стоимость 1 акции	1 (Один рубль)
Номинальная стоимость объекта оценки	3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать один) рубль
Вид, категория (тип) акции	Обыкновенная именная
Форма ценных бумаг	Бездокументарная
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг	№1-01-03103-А
Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг	25.06.2010 г.
Зарегистрированные права на объект оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	ООО «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
Обременения указанного права	Не зарегистрированы

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

6.2 Характеристика оцениваемого Общества

Таблица 6.2. Общая информация об Обществе

Наименование	Характеристики
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания»
Сокращенное наименование	ЗАО «ВНИИТР»
Адрес местонахождения	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12
Юридический адрес	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12
ИНН	7734015927
ОКПО	02841181
ОГРН	1027700115332
ОКФС	Совместная частная и иностранная собственность
ОКОПФ	Непубличные акционерные общества
ОКОГУ	Приватизированные предприятия
Уставный капитал	5 037 (Пять тысяч тридцать семь) рублей
Дата первичной регистрации	18.07.1994 г.
Дата регистрации	09.08.2002 г.
Регистрирующий орган	Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г.Москве
Среднесписочная численность сотрудников на 01.07.2016 г.	21 чел.

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

6.2.1 Описание организационно-правового статуса компании и его изменения

Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (далее именуемое «Общество») является юридическим лицом, действует на основании Устава Общества и законодательства РФ, в том числе на основании ФЗ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26.12.1995 г.

09 августа 2002 года Федеральной налоговой службой ЗАО «ВНИИТР» выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1027700115332.

6.2.2 Структура акционерного капитала компании

Таблица 6.3. Структура акционерного капитала компании

Наименование/ Ф.И.О. владельца	Адрес	Количество акций	Доля участия в %
ООО «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
Прочие	-	1 116 (одна тысяча сто шестнадцать)	22,16
ИТОГО:		5 037 (Пять тысяч тридцать семь)	100

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

6.2.3 Комментарии по владению привилегированными акциями

Выпуск привилегированных акций Обществом не производился.

6.2.4 Дивидендная история акционерного общества³

На годовых общих собраниях акционеров принято решение дивиденды по результатам деятельности Общества за 2013-2015 гг. не выплачивать.

Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Дивиденды выплачиваются из чистой прибыли Общества.

Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды.

Дивиденды выплачиваются деньгами, или иным имуществом, в соответствии с решением Общего собрания акционеров Общества.

Срок и порядок выплаты дивидендов определяется настоящим Уставом или решением Общего собрания акционеров о выплате дивидендов. В случае, если настоящим Уставом срок выплаты дивидендов не определен, срок их выплаты не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате дивидендов.

Дивиденды выплачиваются лицам, которые являлись владельцами акций соответствующей категории (типа) или лицами, осуществляющими в соответствии с федеральными законами права по этим акциям, на конец операционного дня даты, на которую в соответствии с решением о выплате дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение.

6.2.5 Регистрации акций

Таблица 6.4. Краткие сведения о регистрации выпуска ценных бумаг

Характеристика	Информация
Эмитент	ЗАО «ВНИИТР»
Государственный регистрационный номер	1-01-03103-А от 25.06.2010 г.
Способ размещения акций	Распределение акций среди учредителей общества
Количество размещенных ценных бумаг	5 037 штук обыкновенных именных бездокументарных акций

³ Источник информации: Устав Общества в действующей редакции

Характеристика	Информация
Номинальная стоимость каждой ценной бумаги	5 копеек
Держатель реестра	ЗАО «ВНИИТР»

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

6.2.6 Права и обязанности акционеров Общества⁴

Все акции Общества являются именными и выпускаются в бездокументарной форме.

Каждая обыкновенная акция Общества имеет одинаковую номинальную стоимость и предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав и обязанностей.

1. Акционер Общества обязан:

– 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.

2. Акционер Общества - владелец обыкновенных акций Общества в соответствии с порядком, предусмотренном настоящим уставом, вправе:

– 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 существенны* фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность;

– обращаться с исками в суд;

⁴ Источник информации: Устав Общества в действующей редакции

– осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

3. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Все обыкновенные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость и являются именными.

4. Акционер - владелец обыкновенных голосующих акций Общества имеет право голоса по всем вопросам, относящимся в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом к компетенции общего собрания акционеров, участвует в нем лично или через своего представителя и вправе:

– принимать участие в очном или заочном голосовании на общем собрании акционеров по всем вопросам его компетенции в порядке, установленном настоящим уставом;

– выдвигать и избирать кандидатов в органы управления и контроля Общества в порядке и на условиях, установленных настоящим уставом; .

– вносить вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим уставом;

– требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом;

– требовать выкупа Обществом всех части принадлежащих ему акций в порядке и в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом.

5. Акционер не отвечает по обязательствам Общества. Он несет риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих ему акций.

7. Акционеры - владельцы обыкновенных акций участвуют в распределении имущества Общества в случае его ликвидации в порядке, предусмотренном статьей 23 Федерального закона «Об акционерных обществах».

6.2.7 Оцениваемые права

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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».

6.2.8 Основные виды деятельности Общества, история и планы развития, а также фактическая деятельность на дату оценки

Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно - исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО «ВНИИТР») возникло в результате акционирования Всесоюзного научно - исследовательского института телевидения и радиовещания (ВНИИТР), который был создан в 1934 г. (ранее Институт Звукозаписи) для решения задач связанных с радиовещанием и записью звуковых программ.

При акционировании предприятие было создано в форме Акционерного общества открытого типа, позднее учредительные документы были приведены в соответствие с требованиями ФЗ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26.12.1995 года, и изменено наименование общества.

На основании Внеочередного общего собрания Акционеров 03.09.2009 г., было внесено изменение типа акционерного общества с ОАО «ВНИИТР» на закрытое акционерное общество.

Действующая новая редакция Устава ЗАО «ВНИИТР» принята Общим собранием Акционеров 03.09.2006 года в связи со сменой типа акционерного общества с открытого на закрытое.

Информация о текущем состоянии предприятия-эмитента

На дату оценки предприятие ЗАО «ВНИИТР» являлось действующим предприятием. Информация о процедурах банкротства и ликвидации отсутствовала.

Таблица 6.5 Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

Наименование	Код ОКВЭД
Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук (основной - ЕГРПО ГМЦ Росстата, балансы ГМЦ Росстата)	73.10
Предоставление услуг по ремонту и техническому обслуживанию котлов центрального отопления	28.22.9
Производство машин и оборудования	29.00
Предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию прочего оборудования общего назначения, не включенного в другие группировки	29.24.9
Производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения	32.30
Производство приборов и инструментов для измерений, контроля, испытаний, навигации, управления и прочих целей	33.20
Оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	51.00
Розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	52.00
Деятельность в области электросвязи	64,20
Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	70.20.2
Научные исследования и разработки	73,00
Технические испытания, исследования и сертификация	74,30
Деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве	74.20.1
Начальное и среднее профессиональное образование	80.22
Производство фильмов	92.11
Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук (основной - ЕГРПО ГМЦ Росстата, балансы ГМЦ Росстата)	73.10

Источник: данные ЗАО «ВНИИТР»

1. Производственная деятельность института с момента основания была связана с работами в области магнитной записи звука: разработка и внедрение в производство первых отечественных студийных и репортажных магнитофонов; создание комплекса технических средств магнитной видеозаписи для телевидения; создание передвижных станций магнитной видеозаписи и многое другое.

В настоящее время институт выполняет работы, позволяющие оптимизировать перевод аналоговых аудио и видеозаписей в цифровые форматы. Главным образом, это техническая помощь государственным архивам.

К 2015 году финансирование таких работ уменьшается, доход от этого вида деятельности составил по итогам 2015 года менее 1% в общем объеме выручки. На 01.07.2016 заказов на работу, связанную с архивными видеозаписями, нет.

2. Основной вид деятельности, осуществляемый в настоящее время - сдача в аренду нежилых помещений.

ВНИИТР является собственником здания, площадью 10 564 м².

Офисное здание, относится к классу С.

Расположено отдельно, состоит из 13 этажей, технического этажа и подвала.

Все технические помещения с инженерным оборудованием расположены на техническом этаже и в подвале. Здание оборудовано тремя пассажирскими лифтами и одним грузовым.

Разделение этажей имеет кабинетную систему с помещениями от 20м² и центральным коридором.

На прилегающей территории расположена парковка и складское помещение ангарного типа. С правого торца здания устроена входная группа.

Прилегающая территория благоустроена, организованы проезды и пешеходные дорожки.

Здание расположено на северо-западе Москвы, в районе Хорошево-Мневники, на расстоянии 4 км от ТТК, 8 км от Садового кольца и 11 км от центра Москвы. Район расположения является промышленной зоной и в целом характеризуется средним уровнем деловой активности. В непосредственном окружении нет крупных офисных объектов, создающих активную деловую среду.

Конкурентное окружение объекта: ближайшие офисные здания класса С находятся по адресам ул. Маршала Бирюзова, д.1 (нет данных по площади), ул. 4-я Магистральная, д.5 (24 356 м2), ул. Часовая д.24 (7 000 м2).

Доходы от сдачи нежилых помещений в аренду составляют 72,5% в общей сумме дохода по состоянию на 01.07.2016.

Ключевым арендатором (с долей дохода больше 10%) являются компании холдинга РМГ, их доход составляет 26 % в общей сумме дохода. Еще одним ключевым арендатором является областное отделение Фонда Социального страхования (ГУ МОРО ФСС). Их доля составляет 19% в общей сумме дохода.

3. Дополнительный вид деятельности – оказание услуг связи.

ЗАО ВНИИТР имеет лицензии на оказание следующих услуг:

135559 1 . Услуги связи по передаче данных, за исключением услуг связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации

135557 1 . Услуги местной телефонной связи, за исключением услуг местной телефонной связи с использованием таксофонов и средств коллективного доступа

135558 1 . Телематические услуги связи

135560 1. Услуги по предоставлению каналов связи.

По состоянию на 01.07.2016 г. ЗАО ВНИИТР является практически единственным поставщиком услуг связи для арендаторов в здании. Это услуги местной телефонной связи, услуга подключения к сети Интернет и организация каналов доставки теле- и радиопрограмм для компаний, осуществляющих эфирное вещание (компании холдинга РМГ).

Доля дохода от оказания услуг связи в общем объеме выручки ЗАО ВНИИТР составляет 15% по состоянию на 01.07.2016. В том числе 10,6% - доля компаний холдинга РМГ, 4,4% - остальные компании.

Основные поставщики услуг по этому виду деятельности:

ООО «Джаз Телеком» – 43% в объеме расходов на услуги связи.

Столичный филиал ПАО «Мегафон» – 23% в объеме расходов на услуги связи.

Основные конкуренты - ПАО «Мобильные ТелеСистемы».

Финансовая деятельность Общества

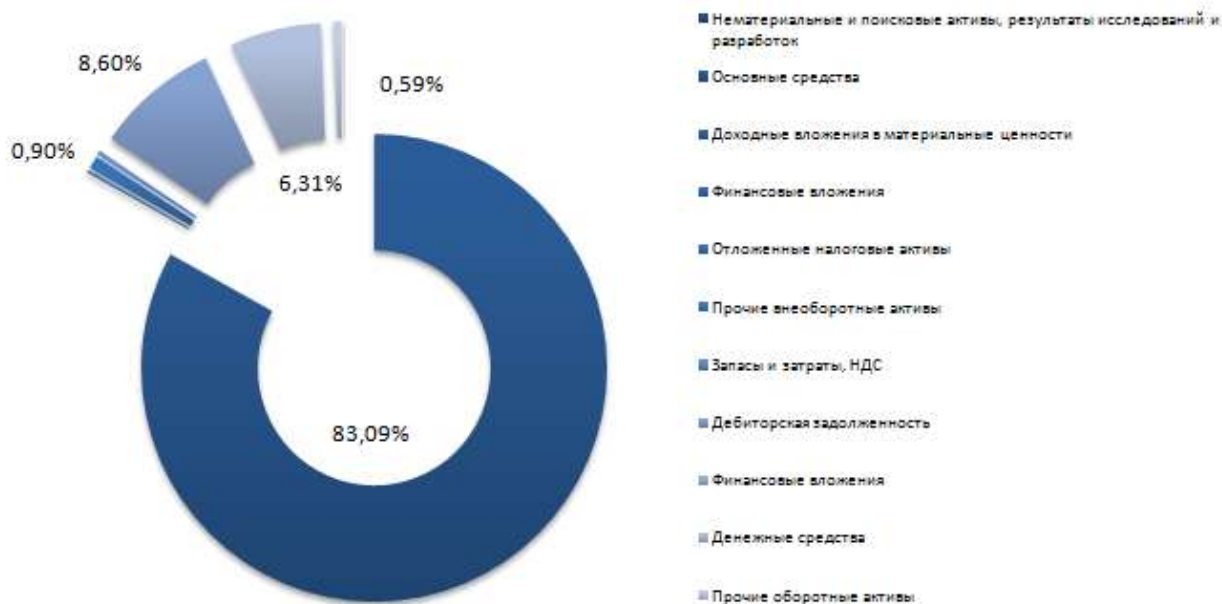
Основную долю доходов компания получает от аренды нежилых помещений. Доля доходов от технического обслуживания (услуги ИТ) в 2013-2015 гг. снижалась

Наименование	Ед. изм.	2013г.	2014г.	2015г.	6 месяцев 2016г.
Сдача внаем собственного недвижимого имущества	тыс. руб.	90 144	91 232	91 661	45 498
Техническое обслуживание (услуги ИТ)	тыс. руб.	60 300	58 389	50 127	7 622
Услуги связи	тыс. руб.	21 867	22 759	22 708	8 995
Прочие доходы	тыс. руб.	3 692	875	696	5
ИТОГО	тыс. руб.	176 003	173 255	165 192	62 120

6.2.9 Структура собственности Общества

Структура собственности Общества по состоянию на 30.06.2016 г. представлена на следующем рисунке:

Рисунок 6.1. Структура имущества ЗАО «ВНИИТР»



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Как видно из диаграммы представленной выше, наибольший удельный вес в структуре активов Общества занимают внеоборотные активы (Основные средства – 83,09%, Отложенные налоговые активы – 0,90%). Подробный анализ, причины формирования данной структуры и ее изменения представлен в разделе «Финансовый анализ» настоящего отчета.

6.2.10 Филиалы и представительства, дочерние и зависимые Общества

По состоянию на дату оценки Общество не имеет филиалов и представительств, дочерних и зависимых Обществ.

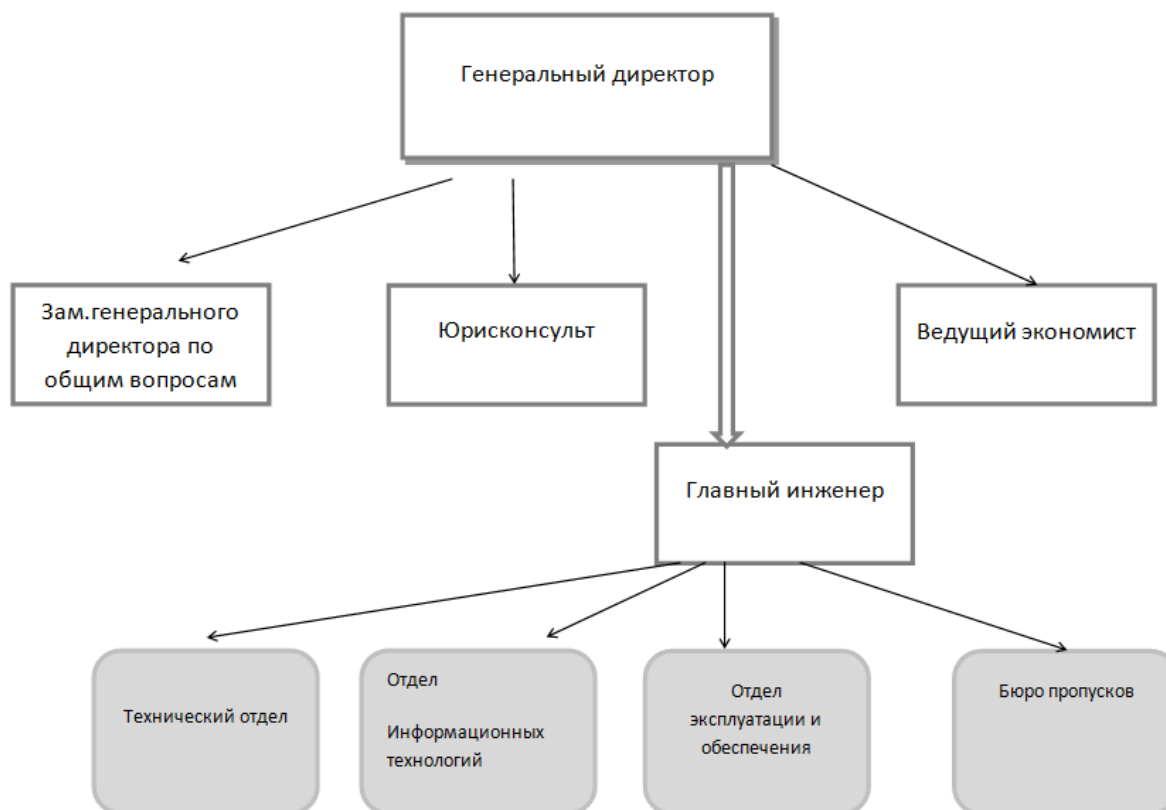
6.2.11 Основные Заказчики работ и услуг

Основными потребителями работ и услуг Общества являются различные юридические лица.

6.2.12 Организационная структура Общества

Организационная структура Общества приведена на рисунке ниже:

Рисунок 6.2. Организационная структура Общества



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- генеральный директор, являющийся единоличным исполнительным органом.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Ревизионная комиссия.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

К компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;
- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий определение условий, порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением членами Совет директоров Общества своих обязанностей;
- 5) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 6) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
- 7) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом част акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

8) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий, определение размер выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций;

9) утверждение аудитора Общества;

10) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев и/или по результатам финансового года;

11) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей убытков) Общества, а также распределение прибыли, (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;

12) определение порядка ведения общего собрания акционеров;

13) избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

14) дробление и консолидация акций;

15) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»

16) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

17) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

18) принятие решения об участии в финансово - промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организации;

19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;

20) решение иных вопросов, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах». Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному орган Общества.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров Общества, исключением вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

6.2.13 Сведения о сделках с акциями Общества

Оценщиками был проведен мониторинг и анализ баз РТС, СКРИН, СПАРК, АК&М, журнал «Слияния и поглощения», а так же бюллетеня ФАУГИ «Государственное имущество» который показал, что сделки с акциями ЗАО «ВНИИТР» в этих изданиях не зафиксированы, что также подтверждено данными Общества.

6.2.14 Сведения о имуществе Общества

Состав имущества ЗАО «ВНИИТР» представлен в следующей таблице:

Таблица 6.6. Перечень имущества Общества

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
Здания	159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68
Офисное оборудование	729 995,49	685 153,34	50 310,65
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99
Оборудование к установке	12 156,50	0,00	12 156,50
Итого	201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

6.3 Анализ финансово-экономической деятельности ЗАО «ВНИИТР»

Анализ финансового состояния Общества является базой, основной отправной точкой для определения стоимости Общества. Финансовый анализ включал в себя следующие процедуры:

– общий анализ финансового состояния, позволяющий проследить динамику валюты баланса, структуры активов и пассивов Общества, имущества, запасов и затрат, сделать общий вывод о финансовом состоянии предприятия;

– анализ структуры активов и пассивов баланса;

– анализ финансовой устойчивости, т. е. определение платежеспособности предприятия;

– анализ ликвидности баланса – оценка способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам;

– анализ финансовых результатов, иначе говоря, оценка динамики показателей прибыли, рентабельности и деловой активности предприятия.

В состав использованной бухгалтерской отчетности включались:

– бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках за 2013 – 2015 гг. и 1 полугодие 2016 года;

– расшифровки отдельных статей бухгалтерского баланса на 30.06.2016 г.

Оценка состава и структуры баланса. Общий анализ финансового состояния Общества

Для проведения общего анализа построен сравнительный аналитический баланс, в котором статьи актива и пассива бухгалтерского баланса агрегированы в группы, расположенные по признаку ликвидности (актив) и срочности обязательств (пассив) с выделением наиболее значимых статей, определяющих финансовое состояние. Сравнительный аналитический баланс позволяет сделать общие выводы о финансовом состоянии предприятия и проследить тенденции изменения наиболее значимых статей в имуществе предприятия в сравнении с прошлыми периодами.

Анализ финансового состояния предприятия, предполагает необходимость формирования аналитического баланса.

Аналитический баланс формируется путем перегруппировки отдельных статей оборотных и внеоборотных активов, капитала и обязательств, а также устранения влияния на валюту баланса и его структуру регулирующих статей.

Основные рекомендации применяемые при формировании аналитического баланса:

– на сумму по статье «Задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал» (раздел 2 актива баланса) должна быть уменьшена величина собственного капитала и величина оборотных активов;

– увеличить размер материально-производственных запасов на сумму налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

– следует перевести из долгосрочных обязательств в краткосрочные те суммы долгосрочных кредитов и займов, которые должны быть погашены в настоящем году, включая ссуды, непогашенные в срок;

– уменьшить сумму краткосрочных обязательств (заемных средств) на величину «Доходов будущих периодов». На эту же сумму необходимо увеличить размеры собственного капитала.

Сравнительный аналитический баланс представлен в таблице далее:

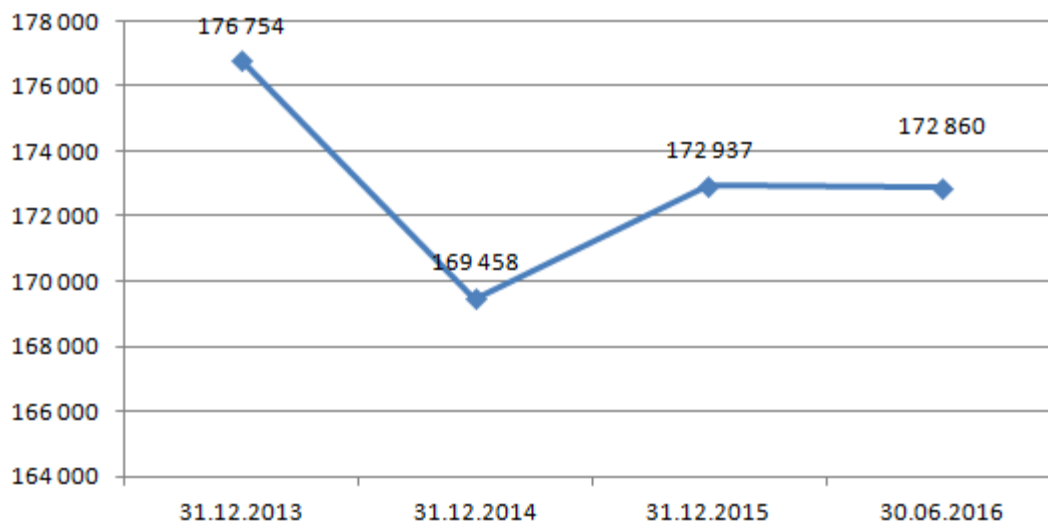
Таблица 6.7. Сравнительный аналитический баланс

Наименование статей баланса	Коды строк баланса	Абсолютные величины, тыс. руб.							Изменения в %		
		по состоянию на				изменения (+,-)			изменения (+,-)		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2013-31.12.2014	31.12.2014-31.12.2015	31.12.2015-30.06.2016	31.12.2013-31.12.2014	31.12.2014-31.12.2015	31.12.2015-30.06.2016
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ											
1.1. Нематериальные активы, результаты исследований и разработок, нематериальные и материальные поисковые активы	1110, 1120, 1130, 1140	31	26	21	19	-5	-5	-2	-16,1%	-19,2%	-9,5%
1.2. Основные средства	1150	143 004	148 296	144 830	143 634	5 292	-3 466	-1 196	3,7%	-2,3%	-0,8%
1.3. Прочие внеоборотные средства	1160, 1170, 1180, 1190	5 041	2 386	1 946	1 836	-2 655	-440	-110	-52,7%	-18,4%	-5,7%
Итого по РАЗДЕЛУ I	1100	148 076	150 708	146 797	145 489	2 632	-3 911	-1 308	1,8%	-2,6%	-0,9%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ											
2.1. Запасы и затраты	1210	1 958	1 221	651	576	-737	-570	-75	-37,6%	-46,7%	-11,5%
2.2. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
2.3. Медленнореализуемые активы	1210, 1220, 1260	2 990	1 699	1 842	1 599	-1 291	143	-243	-43,2%	8,4%	-13,2%
2.4. Дебиторская задолженность	1230	18 136	11 971	21 210	14 870	-6 165	9 239	-6 340	-34,0%	77,2%	-29,9%
2.5. Финансовые вложения	1240	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
2.6. Денежные средства	1250	7 552	5 080	3 088	10 901	-2 472	-1 992	7 813	-32,7%	-39,2%	253,0%
2.7. Наиболее ликвидные активы	1240, 1250	7 552	5 080	3 088	10 901	-2 472	-1 992	7 813	-32,7%	-39,2%	253,0%
Итого по РАЗДЕЛУ II	1200	28 678	18 750	26 140	27 371	-9 928	7 390	1 231	-34,6%	39,4%	4,7%
Стоимость имущества предприятия	1600	176 754	169 458	172 937	172 860	-7 296	3 479	-77	-4,1%	2,1%	0,0%
III. КАПИТАЛЫ и РЕЗЕРВЫ											
3.1. Уставный капитал	1310	5	5	5	5	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
3.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
3.3. Переоценка внеоборотных активов, добавочный капитал, резервный капитал	1340, 1350, 1360	19 646	19 646	19 645	19 646	0	-1	1	0,0%	0,0%	0,0%
3.4. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 931	30 456	66 552	83 286	28 525	36 096	16 734	1477,2%	118,5%	25,1%
3.5. Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по РАЗДЕЛУ III	1300+1530	21 582	50 108	86 203	102 937	28 526	36 095	16 734	132,2%	72,0%	19,4%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА											
4. Долгосрочные обязательства	1400	143 955	105 827	3 480	3 820	-38 128	-102 347	340	-26,5%	-96,7%	9,8%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА											
5.1. Заемные средства	1510	0	0	63 903	48 283	0	63 903	-15 620	0,0%	6390300,0%	-24,4%
5.2. Кредиторская задолженность	1520	7 965	10 700	16 179	14 179	2 735	5 479	-2 000	34,3%	51,2%	-12,4%
5.3. Прочие пассивы	1540, 1550	3 252	2 823	3 171	3 641	-429	348	470	-13,2%	12,3%	14,8%
Итого по РАЗДЕЛУ V	1500-1530	11 217	13 523	83 253	66 103	2 306	69 730	-17 150	20,6%	515,6%	-20,6%
Всего заемных средств	1400+1500-1530	155 172	119 350	86 733	69 923	-35 822	-32 617	-16 810	-23,1%	-27,3%	-19,4%
ИТОГ БАЛАНСА	1600; 1700	176 754	169 458	172 937	172 860	-7 296	3 479	-77	-4,1%	2,1%	0,0%
Величина собственных средств в обороте	1300+1530-1100	-126 494	-100 600	-60 595	-42 553	25 894	40 005	18 042	-20,5%	-39,8%	-29,8%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

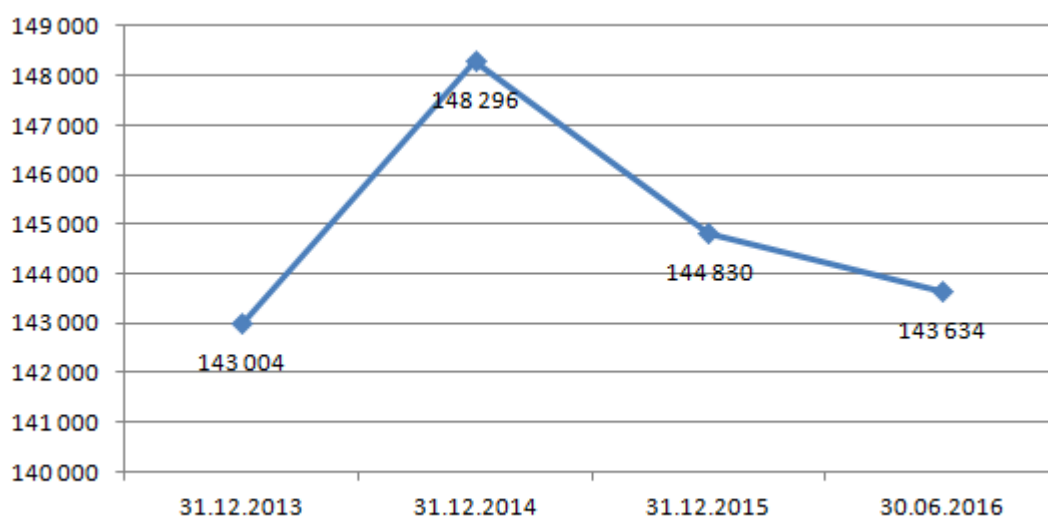
Анализ динамики валюты баланса проводится путем сравнения баланса на начало и конец анализируемого периода по стр. 1600 бухгалтерского баланса. За анализируемый период наблюдалось уменьшение валюты баланса с 176 754 тыс. руб. до 172 860 тыс. руб., снижение валюты баланса в первую очередь связано с уменьшением величины дебиторской задолженности.

Рисунок 6.3. Динамика изменения валюты баланса, тыс. руб.



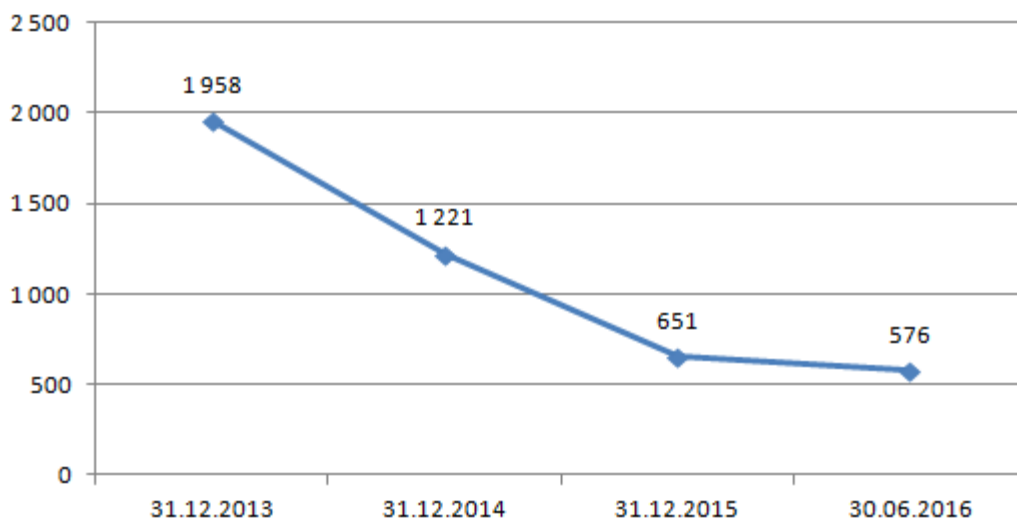
Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.4. Динамика изменения основных средств, тыс. руб.



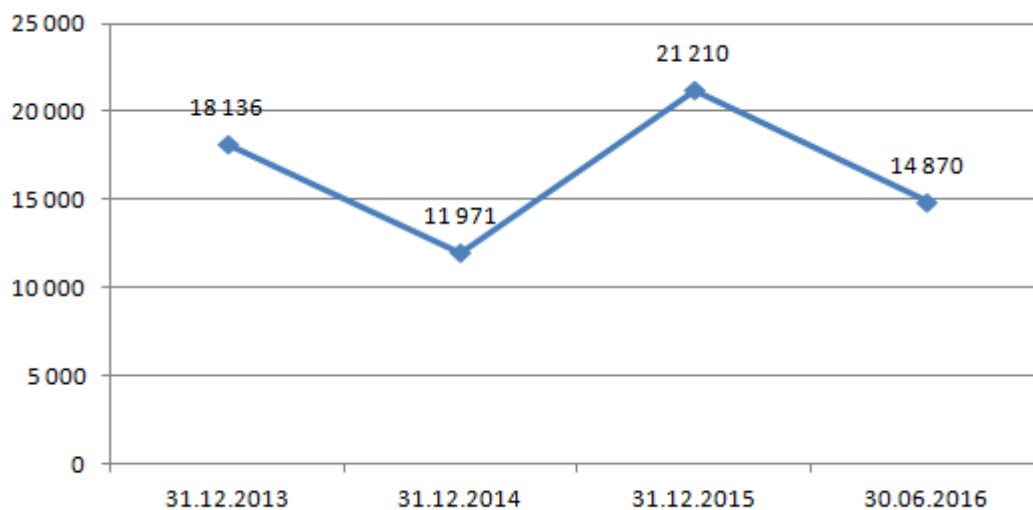
Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.5. Динамика изменения запасов, тыс. руб.



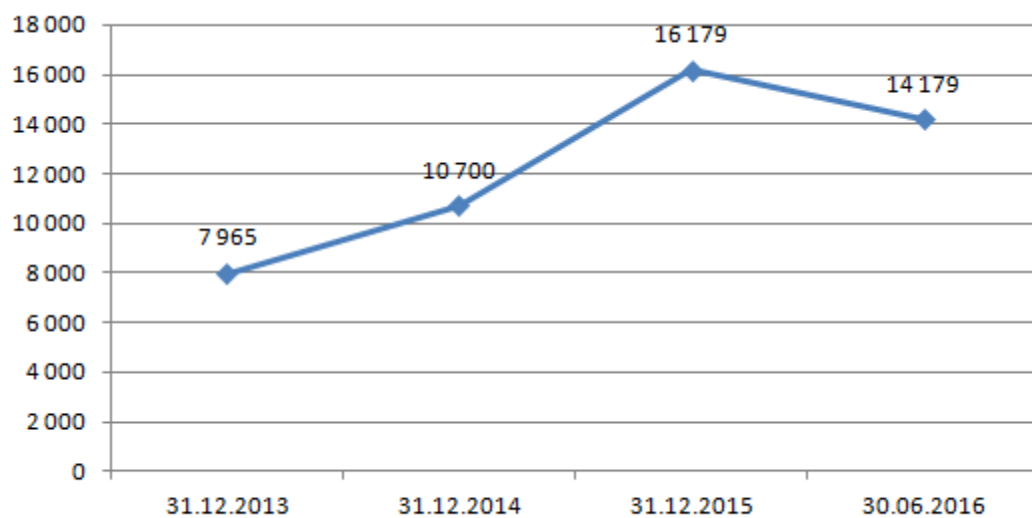
Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.6. Динамика изменения дебиторской задолженности, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.7. Динамика изменения кредиторской задолженности, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

За период с 31.12.2013 г. по 30.06.2016 г. валюта баланса Общества уменьшилась на 2%, что в сумме составило 3 894 тыс. руб.

Оценка динамики состава и структуры актива баланса

Структура и динамика активов Общества представлена далее в таблице:

Таблица 6.8. Состав и структура актива баланса

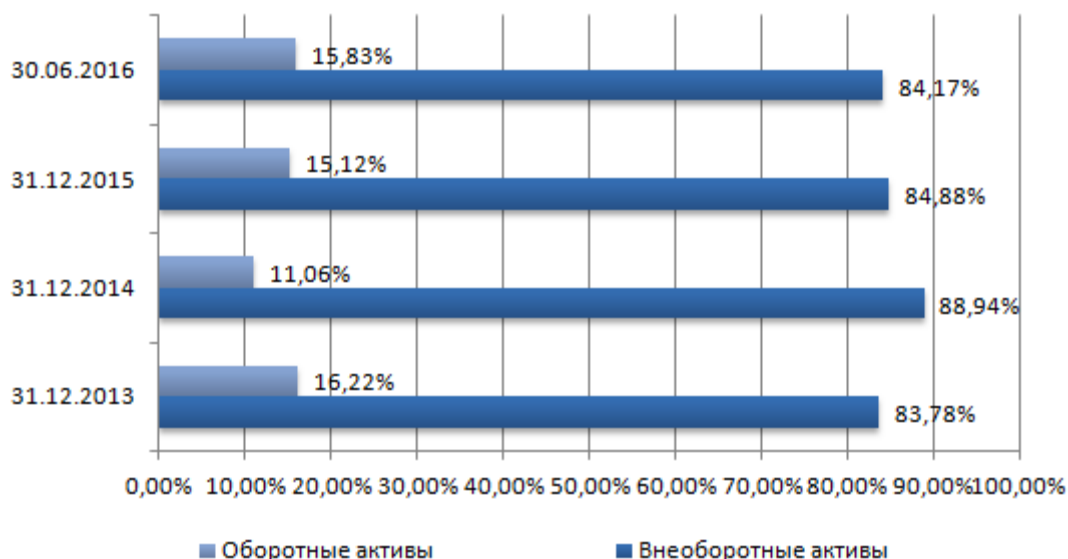
Актив баланса	Код строки баланса	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		30.06.2016		Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
		тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу		
Внеоборотные активы											
Нематериальные и поисковые активы, результаты исследований и разработок	1110, 1120, 1130, 1140	31	0,02%	26	0,02%	21	0,01%	19	0,01%	-12	-38,7%
Основные средства	1150	143 004	80,91%	148 296	87,51%	144 830	83,75%	143 634	83,09%	630	0,4%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 598	1,47%	1 142	0,67%	388	0,22%	284	0,16%	-2 314	-89,1%
Финансовые вложения	1170	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	2 443	1,38%	1 244	0,73%	1 558	0,90%	1 552	0,90%	-891	-36,5%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
ИТОГО	1100	148 076	83,78%	150 708	88,94%	146 797	84,88%	145 489	84,17%	-2 587	-1,7%
Оборотные активы											
Запасы и затраты, НДС	1210+1220	1 958	1,11%	1 221	0,72%	651	0,38%	576	0,33%	-1 382	-70,6%
Дебиторская задолженность	1230	18 136	10,26%	11 971	7,06%	21 210	12,26%	14 870	8,60%	-3 266	-18,0%
Финансовые вложения	1240	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Денежные средства	1250	7 552	4,27%	5 080	3,00%	3 088	1,79%	10 901	6,31%	3 349	44,3%
Прочие оборотные активы	1260	1 032	0,58%	478	0,28%	1 191	0,69%	1 023	0,59%	-9	-0,9%
ИТОГО	1200	28 678	16,22%	18 750	11,06%	26 140	15,12%	27 370	15,83%	-1 308	-4,6%
ВСЕГО АКТИВОВ	1600	176 754	100,00%	169 458	100,00%	172 937	100,00%	172 859	100,00%	-3 895	-2,2%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

На дату проведения оценки структура имущества характеризуется преобладающей долей внеоборотных активов (84,17%), которые с 31.12.2013 г. по 30.06.2016 г. уменьшились на 2 587 тыс. руб. (или на 1,7%), в свою очередь оборотные активы уменьшились на 1 308 тыс. руб. (или на 4,6%). Преобладание внеоборотных активов говорит о недостаточно мобильной структуре активов, препятствующей ускорению оборачиваемости средств предприятия.

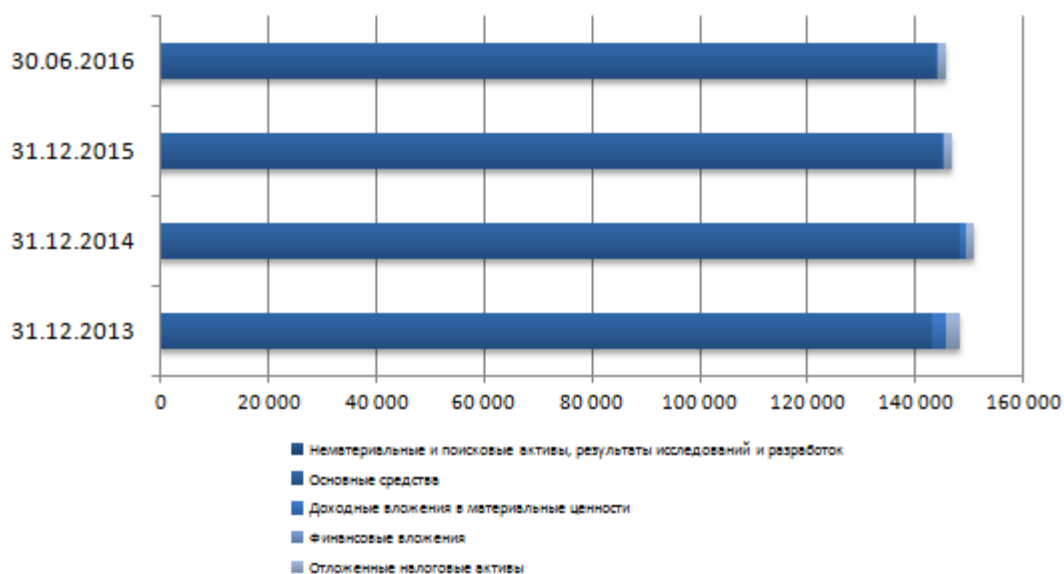
Ниже на рисунках представлена динамика структуры активов Общества:

Рисунок 6.8. Структура активов баланса, %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.9. Структура статей внеоборотных активов, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

В структуре внеоборотных активов Общества по состоянию на дату проведения оценки преобладает статья «Основные средства», доля балансовой стоимости которой в составе активов Общества составляет 83,09%, представленная недвижимым и движимым имуществом Общества. За анализируемый период наблюдается увеличение статьи баланса «Основные средства» на 0,4%.

Таблица 6.9. Состав статьи «Основные средства» на 30.06.2016 г.

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
Здания	159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68
Офисное оборудование	729 995,49	685 153,34	50 310,65
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99
Оборудование к установке	12 156,50	0,00	12 156,50
Итого	201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

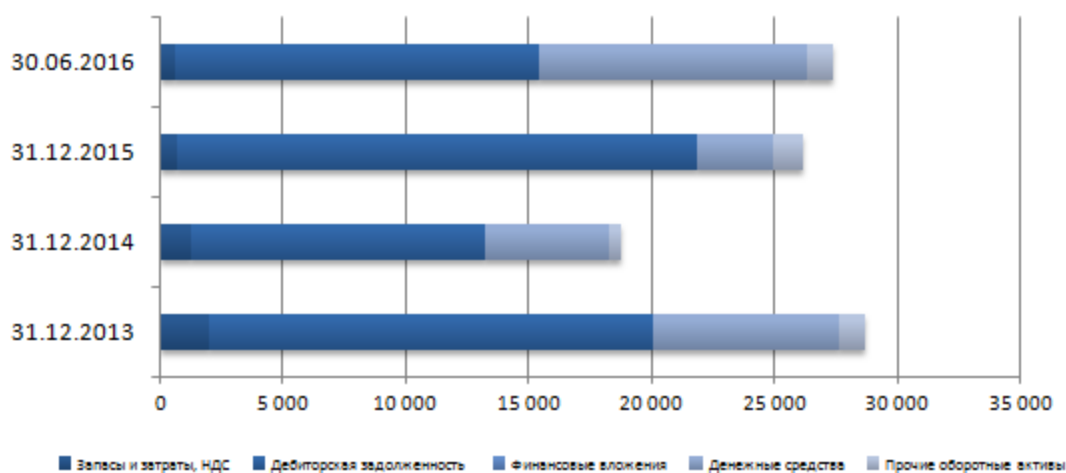
Второй по величине статьей внеоборотных активов является статья «Отложенные налоговые активы». Величина данной статьи, по состоянию на дату оценки составила 1 552 тыс. руб.

Рисунок 6.10. Структура внеоборотных активов на 30.06.2016 г., %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.11. Структура статей оборотных активов, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Основная доля оборотных активов Общества (8,6% от всех активов) на дату проведения оценки представлена статьей «Дебиторская задолженность» (строка баланса 1230), которая уменьшилась за анализируемый период на 3 266 тыс. руб.

Таблица 6.10. Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность»

Срок планируемого погашения	Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 01.07.2016 г., тыс. руб.
В течение 30 дней	6 031
В течение 60 дней	8 130
В течение 90 дней	709
В течение 120 дней	0
В течение 360 дней	0
Безнадежная дебиторская задолженность	0
Итого	14 870

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Второй по величине статьей оборотных активов является статья «Денежные средства». Величина данной статьи за весь анализируемый период увеличилась на 44,3% и составила 10 901 тыс. руб.

Третьей по величине статьей оборотных активов является статья «Прочие оборотные активы». Величина данной статьи за весь анализируемый период уменьшилась на 0,9% и составила 1 023 тыс. руб.

Рисунок 6.12. Структура оборотных активов на 30.06.2016 г., %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Положительным фактом является отсутствие дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, т.к. отсутствует величина денежных средств, выведенных из оборота на длительный период, а отрицательным – наличие безнадежной дебиторской задолженности.

Активное сальдо организации – это превышение дебиторской задолженности над кредиторской и, наоборот, пассивное сальдо – это превышение кредиторской задолженности над дебиторской.

Данные для сопоставительного анализа дебиторской и кредиторской задолженности представлены далее в таблице:

Таблица 6.11. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность, тыс. руб.				Кредиторская задолженность, тыс. руб.			
31.12.2013	30.06.2016	Изменение		31.12.2013	30.06.2016	Изменение	
		тыс. руб.	%			тыс. руб.	%
18 136	14 870	-3 266	-18,0%	7 965	14 179	6 214	78,0%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

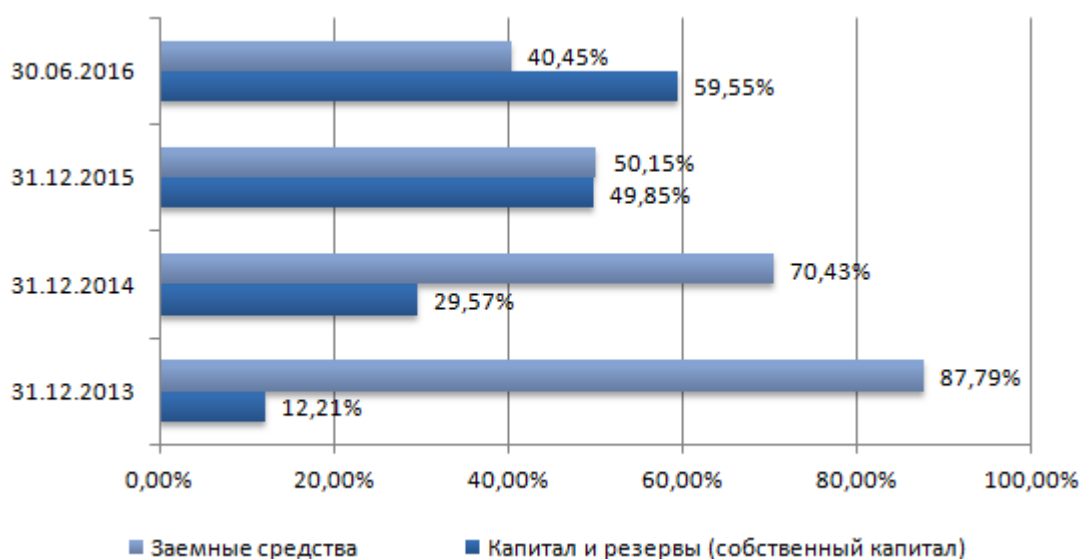
Сопоставление сумм дебиторской и кредиторской задолженности показывает, что Общество на 30.06.2016 г. имеет активное сальдо задолженности, так как дебиторская задолженность превышает кредиторскую задолженность.

Оценка динамики состава и структуры пассива баланса

Пассивы предприятия (т.е. источники финансирования его активов) состоят из собственного капитала и резервов, долгосрочных заемных средств, краткосрочных заемных средств и кредиторской задолженности. Обобщенно источники средств можно поделить на собственные и заемные средства, приравнивая к последним кредиторскую задолженность.

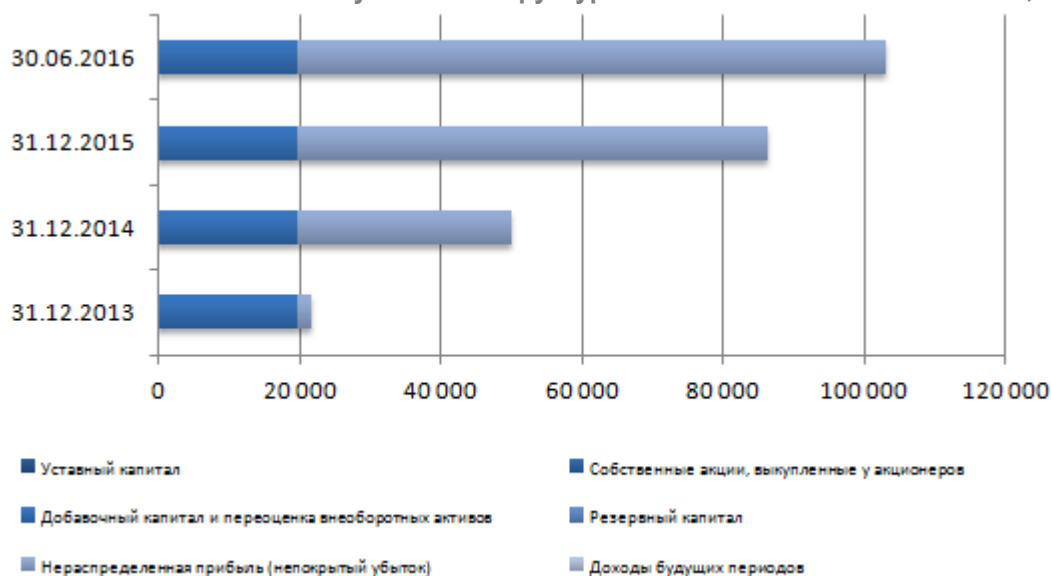
Следует отметить, что содержание доли собственного капитала выше 50% является положительной характеристикой, так как организация в меньшей степени зависит от лиц, предоставивших ей займы, ссуды и кредиты.

Рисунок 6.13. Структура пассивов баланса, %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.14. Структура статей собственного капитала, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Динамика состава и структуры источников собственного и заемного капитала Общества по данным бухгалтерского баланса представлена далее в таблице:

Таблица 6.12. Состав и структура пассива баланса

Пассив баланса	Код строки баланса	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		30.06.2016		Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
		тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу		
Капитал и резервы (собственный капитал)											
Уставный капитал	1310	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%	0	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Добавочный капитал и переоценка внеоборотных активов	1340+1350	19 646	11,11%	19 646	11,59%	19 645	11,36%	19 646	11,37%	0	0,0%
Резервный капитал	1360	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 931	1,09%	30 456	17,97%	66 552	38,48%	83 286	48,18%	81 355	4213,1%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
ИТОГО	1300+1530	21 582	12,21%	50 107	29,57%	86 202	49,85%	102 937	59,55%	81 355	377,0%
Заемные средства											
Долгосрочные обязательства	1400	143 955	81,44%	105 827	62,45%	3 480	2,01%	3 820	2,21%	-140 135	-97,3%
Краткосрочные обязательства	1510+1520	7 965	4,51%	10 700	6,31%	80 082	46,31%	62 462	36,13%	54 497	684,2%
а) займы и кредиты банков	1510	0	0,00%	0	0,00%	63 903	36,95%	48 283	27,93%	48 283	н/д
б) кредиторская задолженность	1520	7 965	4,51%	10 700	6,31%	16 179	9,36%	14 179	8,20%	6 214	78,0%
Прочие пассивы	1540+1550	3 252	1,84%	2 823	1,67%	3 171	1,83%	3 641	2,11%	389	12,0%
ИТОГО	1500-1530	155 172	87,79%	119 350	70,43%	86 733	50,15%	69 923	40,45%	-85 249	-54,9%
ВСЕГО ПАССИВОВ	1700	176 754	100,00%	169 457	100,00%	172 935	100,00%	172 860	100,00%	-3 894	-2,2%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Основным источником финансирования имущества Общества на дату проведения оценки являются собственный капитал (доля собственных средств на 30.06.2016 г. составляет 59,55%).

Анализ динамики слагаемых собственного капитала свидетельствует о том, что уставный капитал за анализируемый период не изменился и на 30.06.2016 г. составляет 5 тыс. руб. По состоянию на дату оценки нераспределенная прибыль составила 83 286 тыс. руб. В последнем отчетном периоде добавочный капитал и переоценка внеоборотных активов составила 19 646 тыс. руб.

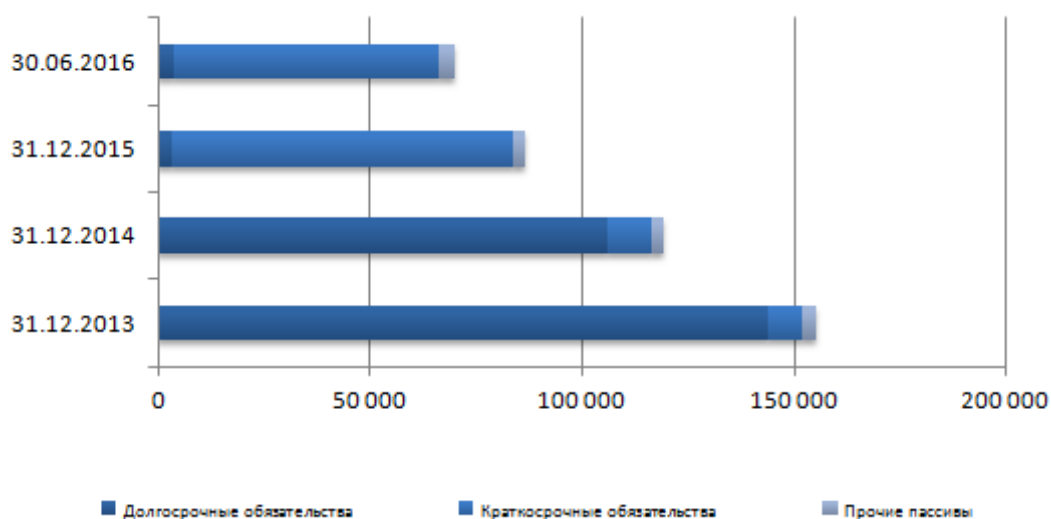
Рисунок 6.15. Структура собственного капитала на 30.06.2016 г., %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

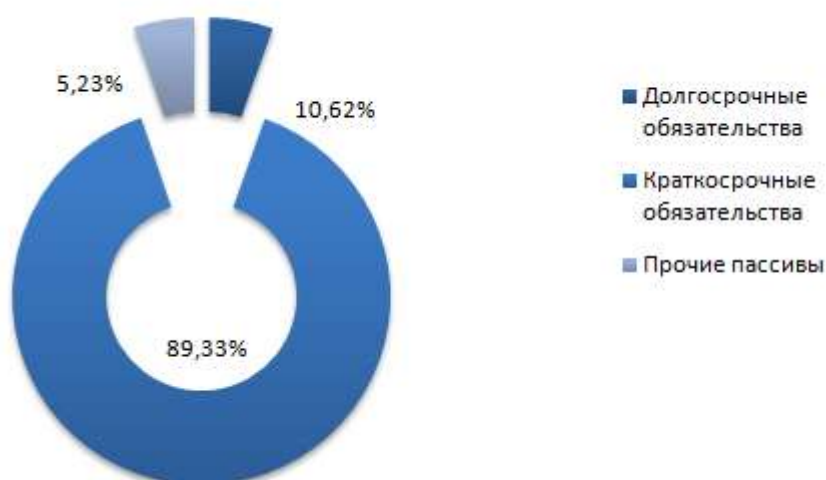
Необходимо отметить, что собственный капитал Общества имеет положительное значение в 2013-2015 гг. и 1 полугодие 2016 года, что свидетельствует о наличии собственных средств (доля заемного капитала на 30.06.2016 г. – 40,45%). Нераспределенная прибыль – источник, действительно сформированный в результате деятельности самого предприятия и показывающий возможности его самофинансирования. С этих позиций следует отметить, что такие возможности у Общества на дату проведения оценки имеются, так как доля собственного капитала выше 50%.

Рисунок 6.16. Структура заемного капитала, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.17. Структура заемного капитала на 30.06.2016 г., %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Заемные средства Общества представлены краткосрочными и долгосрочными обязательствами. Долгосрочные обязательства представлены долгосрочными заемными средствами в сумме 3 820 тыс. руб., или 2,21% от валюты баланса.

Краткосрочные обязательства представлены кредиторской задолженностью, которая за анализируемый период увеличилась на 78,0% и составила 14 179 тыс. руб. и займами и кредитами, которые за анализируемый период увеличились и составили 48 238 тыс. руб.

Таблица 6.13. Расшифровка статьи «Кредиторская задолженность»

Срок планируемого погашения	Сумма кредиторской задолженности по состоянию на 01.07.2016 г., тыс. руб.
В течение 30 дней	13 941,00
В течение 60 дней	238,0
В течение 90 дней	0,00
В течение 120 дней	0,00
В течение 360 дней	0,00
Безнадёжная дебиторская задолженность	0,00
Итого	14 179,00

Источник информации: данные ООО «Азия Цемент», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

По данным Заказчика, вся кредиторская задолженность имеет срок наступления платежа в течении 60 дней. Подробная информация указана в разделе 8 настоящего отчета.

Оценка финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость – это такое состояние финансовых ресурсов, их распределения и использования, которое обеспечивает развитие предприятия на основе роста прибыли и капитала при сохранении платежеспособности и кредитоспособности в условиях разумного (допустимого) экономического риска.

Анализ абсолютных показателей финансовой устойчивости

В ходе производственной деятельности на предприятии идет постоянное формирование запасов. Для этого используются как собственные оборотные средства, так и заемные. Анализируя соответствие или несоответствие (излишек или недостаток) средств для формирования запасов и затрат, определяют абсолютные показатели финансовой устойчивости.

Для полного отражения разных видов источников в формировании запасов и затрат используются следующие показатели.

1. Наличие собственных оборотных средств (СОС).

2. Наличие собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников для формирования запасов и затрат (СДС).

3. Общая величина основных источников средств для формирования запасов и затрат (СЗС).

На основе этих трех показателей рассчитываются величины, дающие оценку размера источников для покрытия запасов и затрат:

- излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (\pm СОС);
- излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (\pm СДС);
- излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (\pm СЗС).

Показатели обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования (\pm СОС; \pm СДС; \pm СЗС) являются базой для классификации финансового положения предприятия по степени устойчивости.

При определении финансовой устойчивости следует использовать трехмерный показатель

$$S = \{S_1(x_1); S_2(x_2); S_3(x_3)\},$$

где $x_1 = \pm$ СОС; $x_2 = \pm$ СДС; $x_3 = \pm$ СЗС.

Функция $S(x)$ определяется следующим образом:

$$S(x) = \begin{cases} 1 & \text{если } x \geq 0; \\ 0 & \text{если } x < 0. \end{cases}$$

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия.

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния

$$\begin{aligned} \pm \text{СОС} &\geq 0; \\ \pm \text{СДС} &\geq 0; \\ \pm \text{СЗС} &\geq 0. \end{aligned}$$

Трехмерный показатель – (1,1,1).

2. Нормальная финансовая устойчивость

$$\begin{aligned} \pm \text{СОС} &< 0; \\ \pm \text{СДС} &\geq 0; \\ \pm \text{СЗС} &\geq 0. \end{aligned}$$

Трехмерный показатель (0,1,1).

3. Неустойчивое финансовое состояние

$$\begin{aligned} \pm \text{СОС} &< 0; \\ \pm \text{СДС} &< 0; \\ \pm \text{СЗС} &\geq 0. \end{aligned}$$

Трехмерный показатель (0,0,1).

4. Кризисное финансовое состояние

$$\begin{aligned} \pm \text{СОС} &< 0; \\ \pm \text{СДС} &< 0; \\ \pm \text{СЗС} &< 0. \end{aligned}$$

Трехмерный показатель (0,0,0).

Результаты анализа финансовой устойчивости Общества на основе абсолютных показателей представлены далее в таблицах.

Таблица 6.14. Показатели характеризующие состояние оборотных средств, тыс. руб.

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.				Изменения за период, тыс. руб.
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 - стр.1100	-126 494	-100 600	-60 595	-42 553	83 941

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.				Изменения за период, тыс. руб.
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016	
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат	стр.1300 + стр.1400 - стр.1100	17 461	5 227	-57 115	-38 733	-56 194
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100 + стр.1400 + стр.1510	17 461	5 227	6 788	9 550	-7 911
Запасы и затраты	стр.1210 + стр.1220	1 958	1 221	651	576	-1 382

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Таблица 6.15. Определение вида финансовой устойчивости, тыс. руб.

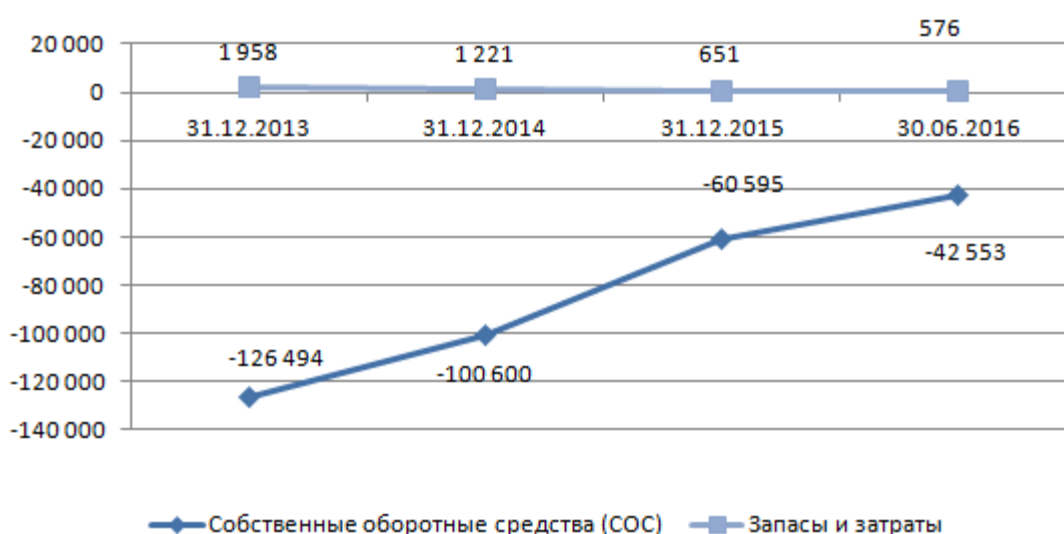
Показатели	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.				Изменения за период, тыс. руб.	Темп роста, %
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016		
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Φ_c)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220)	-128 452	-101 821	-61 246	-43 129	85 323	66,4%
Излишек (+) или недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (Φ_m)	(стр.1300+стр.1400-стр.1100-стр.1210-стр.1220)	15 503	4 006	-57 766	-39 309	-54 812	-353,6%
Излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (Φ_o)	(стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400-стр.1210-стр.1220)	15 503	4 006	6 137	8 974	-6 529	-42,1%
Вывод о текущем положении	$S(\Phi) = 1$ если Φ больше либо равен 0 $S(\Phi) = 0$ если Φ меньше 0	нормально устойчивое финансовое состояние	нормально устойчивое финансовое состояние	неустойчивое финансовое состояние	неустойчивое финансовое состояние		

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Анализируя финансовую устойчивость Общества можно сказать, что в период 2013-2014 года и Общество находится в нормальном финансовом состоянии, а по состоянию на 2015 год и на дату оценки Общество находится в неустойчивом финансовом состоянии.

Общество не полностью обеспечено собственными источниками формирования запасов и затрат, в связи с чем имеется необходимость использовать заемные средства.

Рисунок 6.18. Динамика изменения собственных оборотных средств, тыс.руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Необходимо отметить, что в течение последнего из анализируемых периодов по собственным оборотным средствам и общей величине основных источников для формирования запасов и затрат просматривается положительная динамика показателей.

Анализ относительных показателей финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость предприятия характеризуется состоянием собственных и заемных средств и анализируется с помощью системы показателей финансовой устойчивости.

Показатели финансовой устойчивости характеризуют долгосрочную платежеспособность организации, возможность покрытия всех долговых обязательств (включая долгосрочные), способность нести некоторые убытки без риска полной потери собственных средств.

Расчет и анализ относительных коэффициентов (показателей) существенно дополняет оценку, полученную на основе анализа абсолютных показателей.

Наиболее важные финансовые показатели, порядок их расчета, нормальные ограничения и их расчетные величины на начало и конец анализируемого периода приведены в таблице:

Таблица 6.16. Коэффициенты характеризующие финансовую устойчивость

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Значение				Изменение за период	Темп роста, %	Нормальное ограничение
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016			
Коэффициент концентрации собственного капитала (ККСК)	(стр.1300 + стр.1530)/ стр.1700	0,12	0,30	0,50	0,60	0,47	387,7%	>=0,5
Коэффициент концентрации заемного капитала (ККЗК)	(стр.1400 + стр.1500-стр.1530)/ стр.1700	0,88	0,70	0,50	0,40	-0,47	-53,9%	<=0,5
Коэффициент соотношения заемного и собственного капитала (КСЗиСК)	(стр.1400 + стр.1500 - стр.1530)/(стр.1300 + стр.1530)	7,19	2,38	1,01	0,68	-6,51	-90,6%	<=1,0
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами	(стр.1300 + стр.1530 - стр.1100)/стр.1210	-64,60	-82,39	-93,08	-73,88	-9,27	14,4%	>0,6-0,8

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Значение				Изменение за период	Темп роста, %	Нормальное ограничение
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016			
(КОЗиЗСОС)								
Коэффициент финансовой независимости (КФН)	(стр.1300 + стр.1530-стр.1100)/стр.1200	-4,41	-5,37	-2,32	-1,55	2,86	-64,8%	>=0,5
Коэффициент маневренности собственного капитала (КМСК)	(стр.1300 + стр.1530 - стр.1100)/(стр.1300 + стр.1530)	-5,86	-2,01	-0,70	-0,41	5,45	-92,9%	>=0,2-0,5

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

С точки зрения инвестора предприятие более устойчиво, если в структуре капитала преобладают собственные источники, и предприятие минимально зависит от кредиторов и других инвесторов.

Рассматривая капитал Общества с этой позиции, следует подчеркнуть, что в его капитале доля собственных средств преобладающая, деятельность Общества в основном финансируется за счет собственного капитала.

Коэффициент автономии (или коэффициент концентрации собственного капитала) показывает долю собственных средств в общей сумме всех средств, вложенных в имущество предприятия.

Коэффициент концентрации заемного капитала указывает на долю заемного капитала в общей сумме капитала.

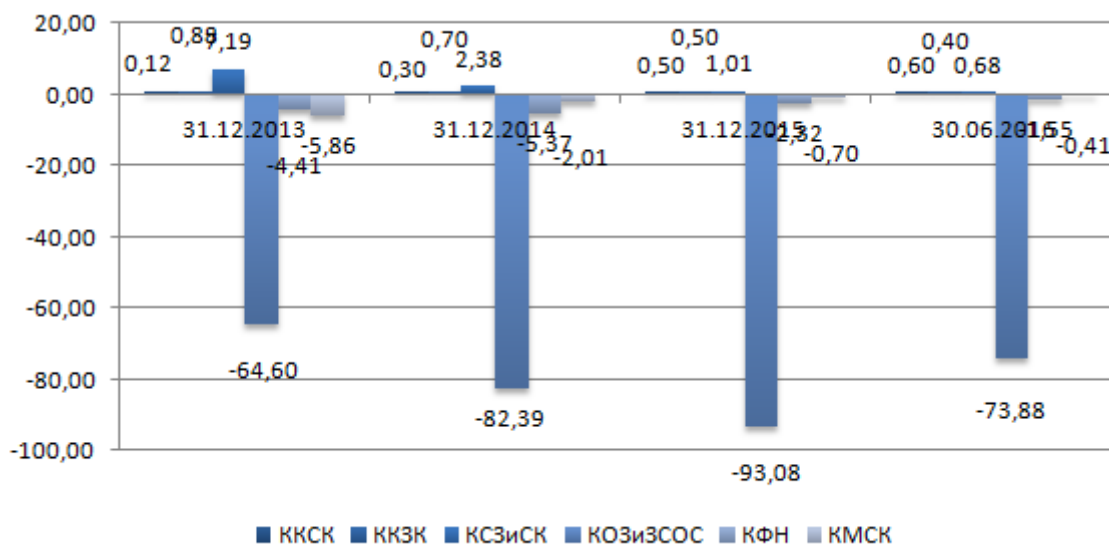
Коэффициент соотношения заемного и собственного капитала показывает, сколько заемных средств привлекло предприятие на один рубль, вложенных в активы собственных средств.

Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами показывает, в какой степени материальные запасы покрыты собственными источниками и не нуждаются в привлечении заемных средств.

Коэффициент финансовой независимости показывает, какая часть оборотных средств предприятия была сформирована за счет собственного капитала.

Коэффициент маневренности показывает, какая часть собственного капитала используется для финансирования текущей деятельности, то есть вложена во внеоборотные активы.

Рисунок 6.19. Динамика коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Таблица 6.17. Результаты анализа коэффициентов финансовой устойчивости на 30.06.2016 г.

Наименование	Нормальное ограничение	Выводы	Тенденции
Коэффициент автономии	$\geq 0,5$	Значение коэффициента находится в пределах интервала допустимых значений. Значение данного коэффициента дает основание предполагать, что все обязательства предприятия могут быть покрыты его собственными средствами.	Динамика изменения коэффициента автономии позитивная. Рост коэффициента автономии свидетельствует об увеличении финансовой прочности, стабильности и независимости предприятия от внешних кредиторов, повышает гарантии погашения своих обязательств.
Коэффициент концентрации заемного капитала	$\leq 0,5$	Значение коэффициента находится в пределах интервала допустимых значений. Значение данного коэффициента дает основание предполагать, что все обязательства предприятия могут быть покрыты его собственными средствами.	Уменьшение доли заемного капитала в общей сумме капитала свидетельствует об уменьшении зависимости предприятия от внешних источников финансирования.
Коэффициент соотношения заемного и собственного капитала (плечо финансового рычага)	$\leq 1,0$	Значение коэффициента находится в пределах интервала допустимых значений. Значение коэффициента показывает, что Предприятие в меньшей степени зависит от своих кредиторов.	Динамика изменения показателя позитивная. Уменьшение значение коэффициента свидетельствует об уменьшении зависимости предприятия от привлечения заемных средств и возрастании его финансовой устойчивости.
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами	$> 0,6-0,8$	Значение коэффициента находится ниже критического значения. Материальные запасы не в достаточной степени обеспечены собственными оборотными средствами.	Динамика изменения показателя негативная. Уменьшение значения коэффициента свидетельствует о снижении покрытия материальных запасов собственными оборотными средствами.
Коэффициент финансовой независимости (автономии)	$\geq 0,5$	Значение коэффициента ниже критического значения. Все обязательства предприятия не могут быть покрыты его собственными средствами.	Динамика изменения показателя позитивная. Рост коэффициента автономии свидетельствует об увеличении финансовой независимости предприятия, снижении риска финансовых затруднений в будущие периоды.
Коэффициент маневренности собственного капитала	$\geq 0,2-0,5$	Значение коэффициента находится в пределах интервала допустимых значений.	Динамика изменения коэффициента позитивная. Чем больше значения коэффициента, тем больше возможности у организации для финансового маневра.

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Оценка платежеспособности и ликвидности

Платежеспособность характеризует возможность предприятия своевременно погасить платежные обязательства наличными денежными средствами.

Для оценки платежеспособности предприятия используется бухгалтерский баланс.

Активы баланса группируются по степени ликвидности, т.е. скорости их превращения в денежную наличность.

Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты.

Платежеспособность устанавливается на основе характеристики ликвидности баланса путем сравнения отдельных групп активов с пассивами.

Оценка ликвидности баланса

Ликвидность баланса – это степень покрытия обязательств предприятия такими активами, срок превращения которых в денежные средства соответствует сроку погашения обязательств. От степени ликвидности баланса зависит платежеспособность.

Главная задача оценки ликвидности баланса – определить величину покрытия обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в денежную форму (ликвидность) соответствует сроку погашения обязательств (срочности возврата).

Активы в зависимости от скорости в денежные средства (ликвидности) разделяют на следующие группы:

A1 – наиболее ликвидные активы. К ним относятся денежные средства предприятий и краткосрочные финансовые вложения (стр.1240 + стр.1250).

A2 – быстрореализуемые активы. Дебиторская задолженность (стр.1230).

A3 – медленно реализуемые активы. К ним относятся статьи из раздела II баланса «Оборотные активы» (стр.1210 + стр.1220 + стр.1260).

A4 – труднореализуемые активы. Это активы раздела I баланса «Внеоборотные активы» (стр.1100).

Группировка пассивов происходит по степени срочности возврата:

П1 - наиболее краткосрочные обязательства. К ним относятся статья «Кредиторская задолженность» (стр. 1520).

П2 – краткосрочные пассивы. Статьи «Займы и кредиты», «Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов» и «Прочие краткосрочные обязательства» (стр.1510 + стр.1550).

П3 – долгосрочные пассивы. Статья «Долгосрочные обязательства» и «Резервы предстоящих расходов» (стр.1400 + стр.1540).

П4 – постоянные пассивы. Раздел III баланса «Капитал и резервы» (стр.1300) и «Доходы будущих периодов» (стр. 1530).

В практике диагностики ликвидности баланса приняты следующие соотношения:

– баланс считается абсолютно ликвидным, если выполняются следующие условия:

$$A1 \geq П1;$$

$$A2 \geq П2;$$

$$A3 \geq П3;$$

$$A4 \leq П4;$$

Выполнение первых двух неравенств характеризует текущую ликвидность (платежеспособность) организации в краткосрочной перспективе. Сравнение третьей группы активов и пассивов показывает перспективную ликвидность (прогноз платежеспособности организации). Выполнение первых трех неравенств обуславливает выполнение четвертого неравенства, поэтому практически для анализа ликвидности достаточно данных баланса. Четвертое неравенство носит «балансирующий характер», имеет при этом глубокий экономический смысл: выполнение четвертого неравенства свидетельствует о наличии у организации минимальных условий для финансовой устойчивости – собственных оборотных средств.

– баланс считается абсолютно неликвидным, а предприятие неплатежеспособно, если имеет место соотношение:

$$A1 \leq П1;$$

$$A2 \leq П2;$$

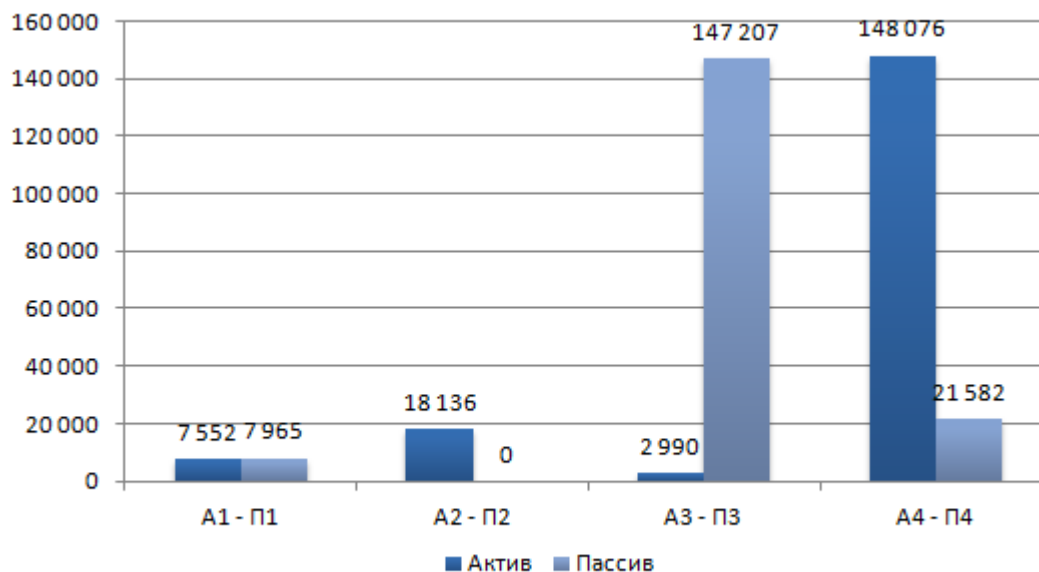
$$A3 \leq П3;$$

$$A4 \geq П4.$$

В случае, когда одно или несколько неравенств системы имеют противоположный знак по сравнению с условием абсолютной ликвидности, ликвидность баланса отличается от абсолютной.

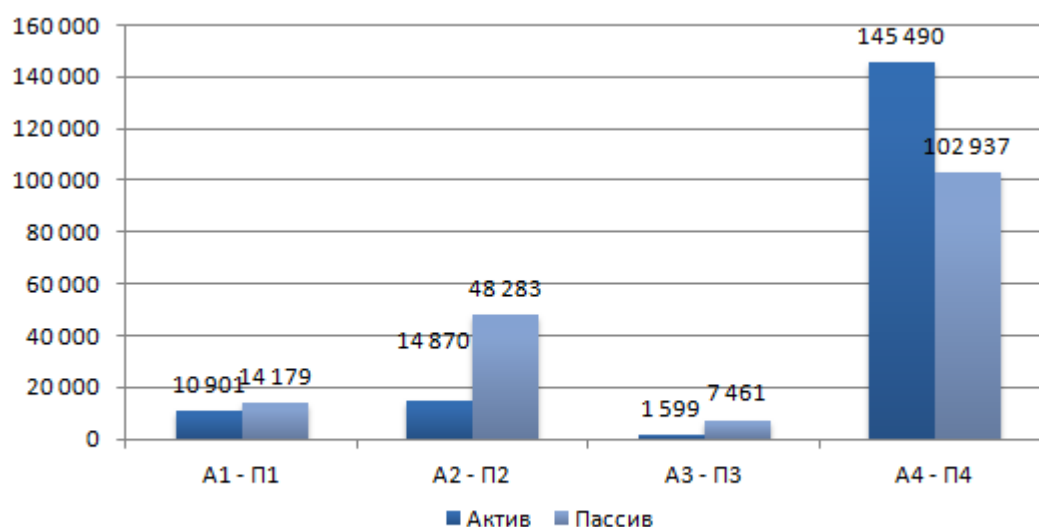
Графически данные соотношения представлены далее на рисунках:

Рисунок 6.20. Соотношение активов и пассивов по степени ликвидности на 31.12.2013 г., тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.21. Соотношение активов и пассивов по степени ликвидности на 30.06.2016 г., тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

На конец анализируемого периода абсолютной неликвидности баланса, так как выполняются соотношения $A1 \leq П1$; $A2 \leq П2$; $A3 \leq П3$; $A4 \geq П4$.

Проведенный по изложенной схеме анализ ликвидности баланса является приближенным. Более детальным является анализ платежеспособности абсолютного показателя чистого оборотного капитала путем расчета финансовых коэффициентов платежеспособности.

Таблица 6.18. Анализ ликвидности баланса, тыс. руб., %

Актив		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Показатели актива	Код строки баланса				
Наиболее ликвидные активы - A1	1240+1250	7 552	5 080	3 088	10 901
Быстрореализуемые активы - A2	1230	18 136	11 971	21 210	14 870
Медленнореализуемые активы - A3	1210+1220+1260	2 990	1 699	1 842	1 599
Труднореализуемые активы - A4	1100	148 076	150 708	146 798	145 490
Баланс	1600	176 754	169 458	172 938	172 860
Пассив					
Показатели пассива	Код строки баланса	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Наиболее срочные обязательства - П1	1520	7 965	10 700	16 179	14 179
Краткосрочные пассивы - П2	1510+1550	0	0	63 903	48 283
Долгосрочные пассивы - П3	1400+1540	147 207	108 650	6 651	7 461
Постоянные пассивы - П4	1300+1530	21 582	50 108	86 203	102 937
Баланс	1700	176 754	169 458	172 936	172 860
Платежный излишек					
Наименование	Действие	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
A1 - П1	(1240+1250)-1520	-413	-5 620	-13 091	-3 278
A2 - П2	1230-(1510+1550)	18 136	11 971	-42 693	-33 413
A3 - П3	(1210+1220+1260)-(1400+1540)	-144 217	-106 951	-4 809	-5 862
A4 - П4	1100-(1300+1530)	126 494	100 600	60 595	42 553
Процент покрытия обязательств					
Наименование	Действие	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
A1/П1	(1240+1250)/1520	94,81%	47,48%	19,09%	76,88%
A2/П2	1230/(1510+1550)	н/д	н/д	33,19%	30,80%
A3/П3	(1210+1220+1260)/(1400+1540)	2,03%	1,56%	27,70%	21,43%
A4/П4	1100/(1300+1530)	686,11%	300,77%	170,29%	141,34%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Оценка платежеспособности предприятия по абсолютному показателю чистого оборотного капитала

Весьма важен для оценки уровня ликвидности баланса такой показатель как «чистый оборотный капитал», рассчитываемый как разность между итогом раздела II баланса «Оборотные активы» (стр.1200) и разделом V баланса «Краткосрочные обязательства» (стр.1500) за исключением «Доходов будущих периодов» (стр.1530).

Чистый оборотный капитал (чистые оборотные средства) – величина, оставшаяся после погашения всех краткосрочных обязательств предприятия.

Таблица 6.19. Расчет чистого оборотного капитала, тыс. руб.

Наименование	Код строки баланса	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Оборотные активы	1200	28 678	18 750	26 140	27 371
Краткосрочные пассивы	1500-1530	11 217	13 523	83 253	66 103
Чистый оборотный капитал	1200 - (1500 - 1530)	17 461	5 227	-57 113	-38 732

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

По данным расчетов получается, что чистый оборотный капитал у предприятия на дату проведения оценки присутствует, представлен отрицательной величиной в размере – 38 732 тыс. руб., за анализируемый период наблюдается нестабильное изменение данного показателя.

Поскольку на дату проведения оценки текущие пассивы покрываются текущими активами, предприятие можно признать платежеспособным.

Оценка финансовых показателей платежеспособности

Оценка ликвидности предполагает сопоставление активов с погашением обязательств, для чего рассчитывают соответствующие коэффициенты ликвидности.

Цель расчета – оценить соотношение имеющихся активов, как предназначенных для непосредственной реализации, так и задействованных в технологическом процессе, с целью их последующей реализации и возмещения вложенных средств и существующих обязательств, которые должны быть погашены предприятием в предстоящем периоде.

В целом, заключение о платежеспособности Общества строится на сравнении полученных результатов расчета коэффициента ликвидности с нормативным значением.

Результаты расчета коэффициентов ликвидности представлены далее в таблице:

Таблица 6.20. Динамика коэффициентов ликвидности

Коэффициент	Формула для расчета по ф.№1	Значения				Абсолютные изменения	Темп роста, %
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016		
Коэффициент общей ликвидности	$(A1+0,5A2+0,3A3)/(П1+0,5П2+0,3П3)$	0,34	0,27	0,28	0,46	0,13	38,05%
Коэффициент абсолютной ликвидности	$(стр.1240+стр.1250)/(стр.1510+стр.1520+стр.1550)$	0,95	0,47	0,04	0,17	-0,77	-81,59%
Коэффициент быстрой или критической ликвидности	$(стр.1240+стр.1250+стр.1230)/(стр.1510+стр.1520+стр.1550)$	3,23	1,59	0,30	0,41	-2,81	-87,21%
Коэффициент текущей ликвидности	$стр.1200/(стр.1510+стр.1520+стр.1550)$	3,60	1,75	0,33	0,44	-3,16	-87,83%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Коэффициент общей ликвидности определяется как отношение суммы всех ликвидных средств предприятия к сумме всех платежных обязательств (как краткосрочных, так и долгосрочных) $(A1+0,5A2+0,3A3)/(П1+0,5П2+0,3П3)$. Рекомендуемое значение коэффициента находится в пределах 2,5-3,5.

Коэффициент абсолютной ликвидности определяют как отношение суммы денежных средств и краткосрочных финансовых вложений к краткосрочным обязательствам $(стр.1240+стр.1250)/(стр.1510$

+ стр.1520 + стр.1550). Коэффициент отражает соотношение самых ликвидных активов к текущим обязательствам, должен быть не ниже 0,2.

Коэффициент быстрой ликвидности определяется как отношение денежных средств, краткосрочных финансовых вложений и дебиторской задолженности к краткосрочным долговым обязательствам $(\text{стр.1240} + \text{стр.1250} + \text{стр.1230}) / (\text{стр.1510} + \text{стр.1520} - \text{стр.1550})$. Оптимальная величина этого коэффициента находится в пределах от 0,8 до 1,0, но может быть более высокой из-за неоправданного роста дебиторской задолженности.

Коэффициент текущей ликвидности определяют как отношение всех текущих активов денежных средств, краткосрочных финансовых вложений и дебиторской задолженности, к которой добавляется стоимость запасов (за вычетом расходов будущих периодов и НДС по приобретенным ценностям), к кратковременным долговым обязательствам $(\text{стр.1200}) / (\text{стр.1510} + \text{стр.1520} + \text{стр.1550})$. Коэффициент текущей ликвидности показывает общую ликвидность, т.е. в какой мере текущие кредиторские обязательства обеспечиваются текущими активами или сколько денежных единиц текущих активов приходится на одну денежную единицу текущих обязательств. Министерство экономики РФ в приказе от 01.10.1997 г. №128 рекомендует границы этого показателя от 1 до 2, а официальный норматив (распоряжение от 12.08.1994 г. №31-р) коэффициента текущей ликвидности больше или равен 2.

Таблица 6.21. Коэффициенты ликвидности на 30.06.2016 г.

Коэффициент	30.06.2016	Рекомендуемое значение	Выводы	Тенденции
Коэффициент общей ликвидности	0,46	2,0-2,5	Текущие активы не покрывают краткосрочные обязательства	Динамика изменения коэффициента позитивная
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,17	0,25-0,3	Денежные средства и приравненные к ним финансовые вложения не покрывают краткосрочные обязательства	Динамика изменения коэффициента негативная
Коэффициент быстрой или критической ликвидности	0,41	0,8-1,0	Наиболее ликвидные и быстрореализуемые активы не покрывают краткосрочные обязательства	Неблагоприятная тенденция
Коэффициент текущей ликвидности	0,44	1,5-2,0	Текущие оборотные активы не покрывают краткосрочные обязательства	Неблагоприятная тенденция

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Далее на рисунке представлена динамика изменения коэффициентов, характеризующих ликвидность Общества.

Рисунок 6.22. Динамика изменения коэффициентов ликвидности



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Оценка деловой активности

Деловая активность предприятия характеризуется показателями, отражающими эффективность использования средств производства, материальных, трудовых и финансовых ресурсов.

Показатели деловой активности предприятия анализируются на основании данных отчетных балансов, а также данных о доходности предприятия.

Показатели деловой активности характеризуются как абсолютными показателями, среди которых показатели доходности предприятия - объем реализации продукции, прибыль и др., так и относительными показателями (коэффициенты), раскрывающие уровень использования ресурсов предприятия (материальных, трудовых, финансовых).

Среди абсолютных показателей деловой активности следует выделить объем реализации продукции (работ, услуг), прибыль, величину авансированного капитала (активы предприятия).

Целесообразно рассматривать сравнительную динамику этих показателей. Оптимальным считается соотношение, когда прибыль возрастает более высокими темпами, чем выручка от реализации. Такое соотношение получило название «золотого правила экономики предприятия».

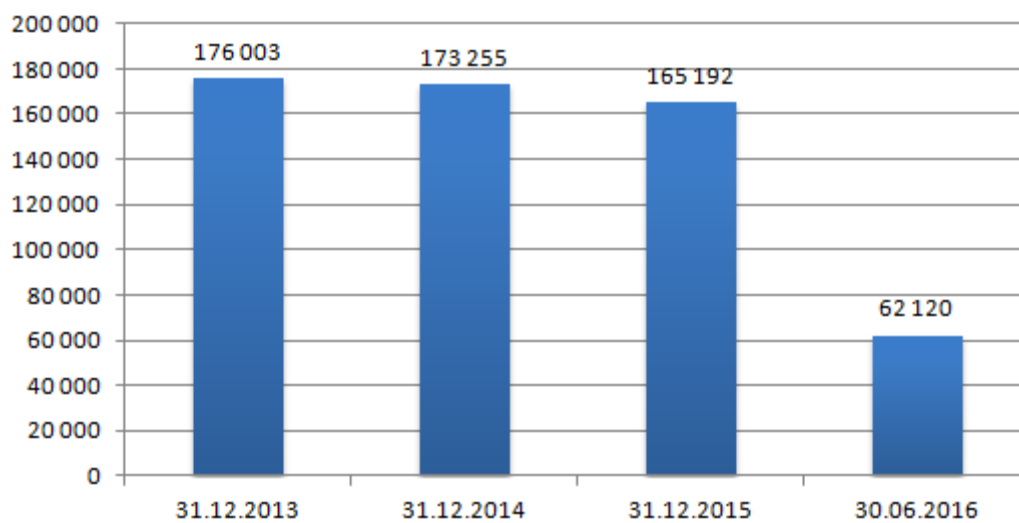
Доходность Общества представлена данными Отчета о прибылях и убытках, который приводится в нижеследующей таблице.

Таблица 6.22. Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		30.06.2016	
Выручка	2110	176 003	100,0%	173 255	100,0%	165 192	100,0%	62 120	100,0%
Себестоимость продаж	2120	111 778	63,5%	105 608	61,0%	89 946	54,4%	27 789	44,7%
Валовая прибыль (убыток)	2100	64 225	36,49%	67 647	39,04%	75 246	45,55%	34 331	55,27%
Коммерческие расходы	2210	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Управленческие расходы	2220	23 688	13,5%	20 457	11,8%	21 619	13,1%	10 799	17,4%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	40 537	23,03%	47 190	27,24%	53 627	32,46%	23 532	37,88%
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Проценты к получению	2320	14	0,0%	180	0,1%	73	0,0%	60	0,1%
Проценты к уплате	2330	13 071	7,4%	10 939	6,3%	6 576	4,0%	2 080	3,3%
Прочие доходы	2340	187	0,1%	531	0,3%	1 720	1,0%	0	0,0%
Прочие расходы	2350	1 801	1,0%	1 536	0,9%	3 962	2,4%	543	0,9%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	25 866	14,70%	35 426	20,45%	44 882	27,17%	20 969	33,76%
Текущий налог на прибыль	2410	0	0,0%	-5 057	-2,9%	-8 438	-5,1%	-3 891	-6,3%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-575	-0,3%	-644	-0,4%	-662	-0,4%	-340	-0,5%
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-4 857	-2,8%	-1 199	-0,7%	314	0,2%	-6	0,0%
Прочее	2460	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Чистая прибыль (убыток)	2400	20 434	11,61%	28 526	16,46%	36 096	21,85%	16 732	26,93%

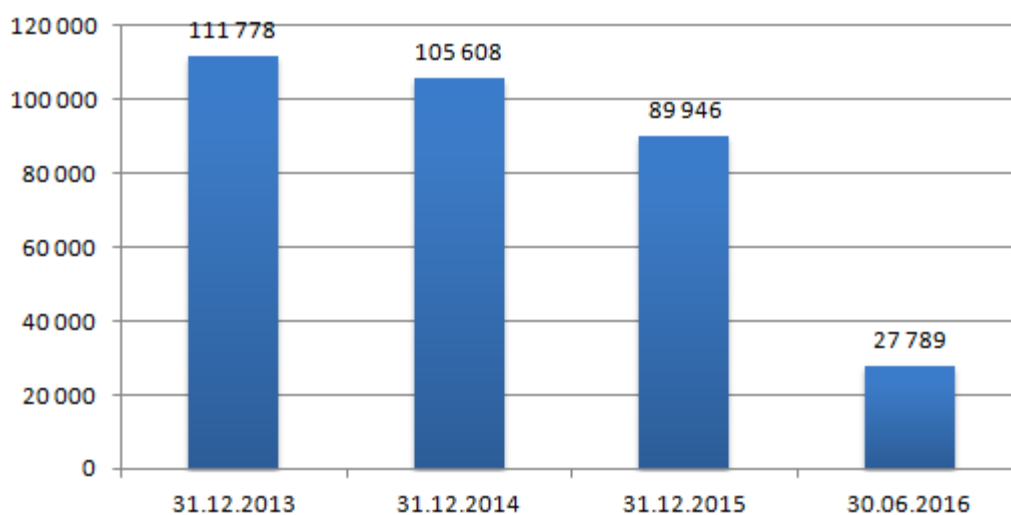
Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.23. Динамика выручки, тыс. руб.



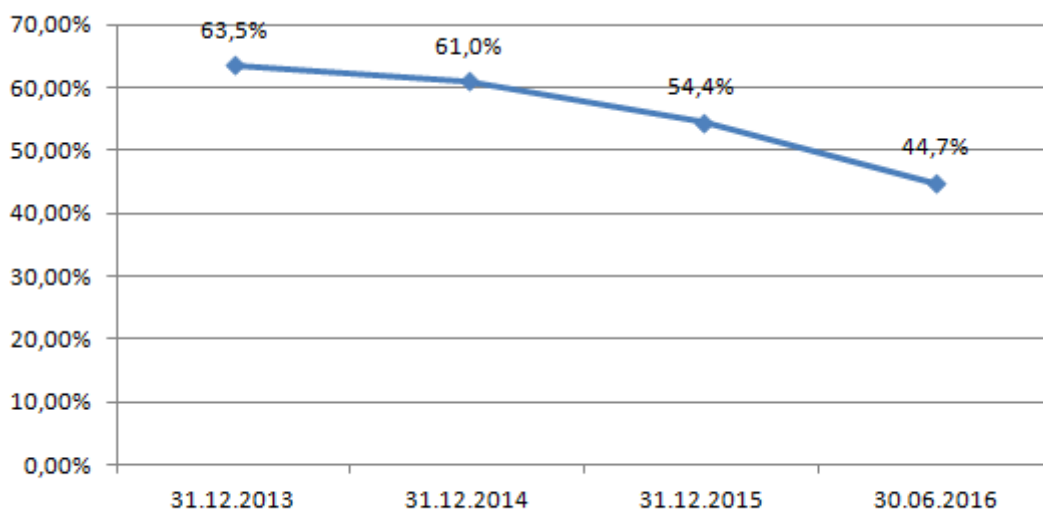
Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Руспромоценка»

Рисунок 6.24. Динамика себестоимости, тыс. руб.



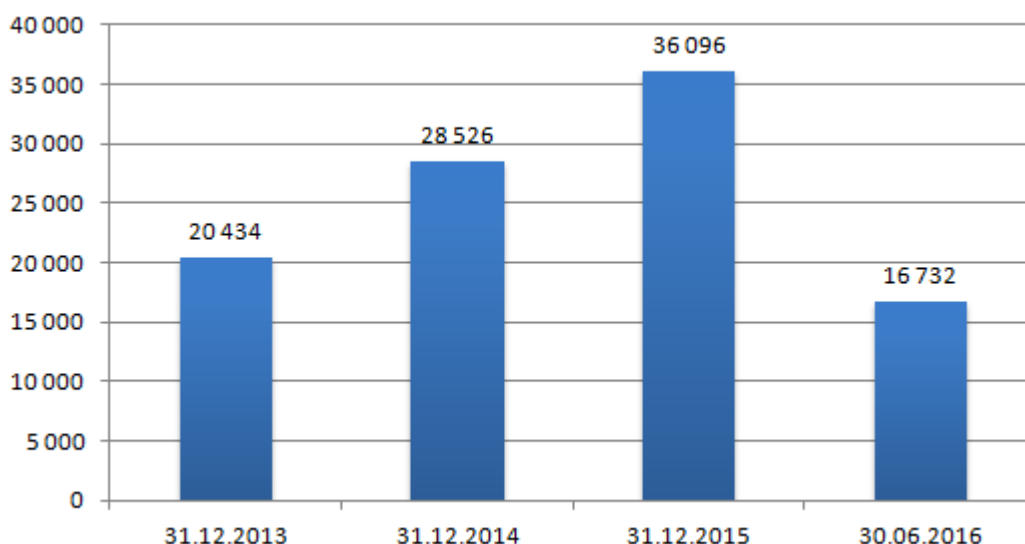
Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Руспромоценка»

Рисунок 6.25. Динамика удельного веса затрат, %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.26. Динамика чистой прибыли, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Относительные показатели деловой активности Общества были рассчитаны по данным годовых бухгалтерских балансов.

Таблица 6.23. Показатели деловой активности

Наименование коэффициента	Формула для расчета	Значения коэффициентов			Темп роста, %	Пояснения
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
Общие показатели оборачиваемости						
Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача)	$\frac{с.2110 (ф.№2)/ср. с.1600 (ф.№1)}{с.2110 (ф.№2)/ср. с.1600 (ф.№1)}$	1,03	1,00	0,96	-6,4%	Показывает эффективность использования имуществом. Отражает скорость оборота
Коэффициент оборачиваемости оборотных (мобильных) средств	$\frac{с.2110 (ф.№2)/ср. с.1200 (ф.№1)}{с.2110 (ф.№2)/ср. с.1200 (ф.№1)}$	7,29	7,31	7,36	0,9%	Показывает скорость оборота всех оборотных средств организации
Фондоотдача	$\frac{с.2110}{с.2110}$	1,27	1,19	1,13	-11,4%	Показывает

Наименование коэффициента	Формула для расчета	Значения коэффициентов			Темп роста, %	Пояснения
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
	(ф.№2)/ср. с.1130 (ф.№1)					эффективность использования только основных средств организации
Коэффициент отдачи собственного капитала	с.2110 (ф.№2)/ср. с.1300 (ф.№1)	15,49	4,83	2,42	-84,3%	Показывает скорость оборота собственного капитала. Сколько руб. выручки приходится на 1 руб. вложенного собственного капитала
Показатели управления активами						
Коэффициент оборачиваемости материальных средств (запасов) Коз	с.2120 (ф.№2)/ср. с.1210 (ф.№1)	61,06	66,44	96,10	57,4%	Показывает кол-во оборотов средств в запасах
Оборачиваемость запасов, в днях	Д/Коз	5,98	5,49	3,80	-36,5%	Показывает за сколько в среднем дней оборачиваются запасы в анализируемом периоде
Коэффициент оборачиваемость денежных средств, Кдс	с.2110 (ф.№2)/ср. с.1250 (ф.№1)	30,51	27,43	40,45	32,6%	Показывает кол-во оборота денежных средств
Оборачиваемость свободных денежных средств, в днях	Д/Кдс	11,96	13,31	9,02	-24,6%	Показывает срок оборота денежных средств
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (Кдз)	с.2110 (ф.№2)/ср.с.1230 (ф.№1)	11,45	11,51	9,96	-13,0%	Показывает кол-во оборотов средств в дебиторской задолженности за отчетный период
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	Д/Кдз	31,88	31,71	36,66	15,0%	Показывает срок оборота дебиторской задолженности
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (Ккз)	с.2110 (ф.№2)/ср. с.1520 (ф.№1)	23,77	18,56	12,29	-48,3%	Показывает кол-во оборотов средств в кредиторской задолженности за отчетный период
Оборачиваемость кредиторской задолженности, в днях	Д/Ккз	15,36	19,66	29,70	93,4%	Показывает срок оборота кредиторской задолженности

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

Общие показатели оборачиваемости

Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача) – характеризует скорость оборота всего имущества предприятия. Коэффициент общей оборачиваемости активов показывает, сколько выручки приносит 1 рубль активов предприятия.

Коэффициент оборачиваемости мобильных средств характеризует скорость оборота всех оборотных средств предприятия.

Фондоотдача основных средств характеризует стоимость основных средств, приходящуюся на 1 рубль выручки от реализации.

Коэффициент оборачиваемости собственного капитала отражает активность собственных средств или активность денежных средств, которыми рискуют акционеры или собственники предприятия.

Показатели управления активами

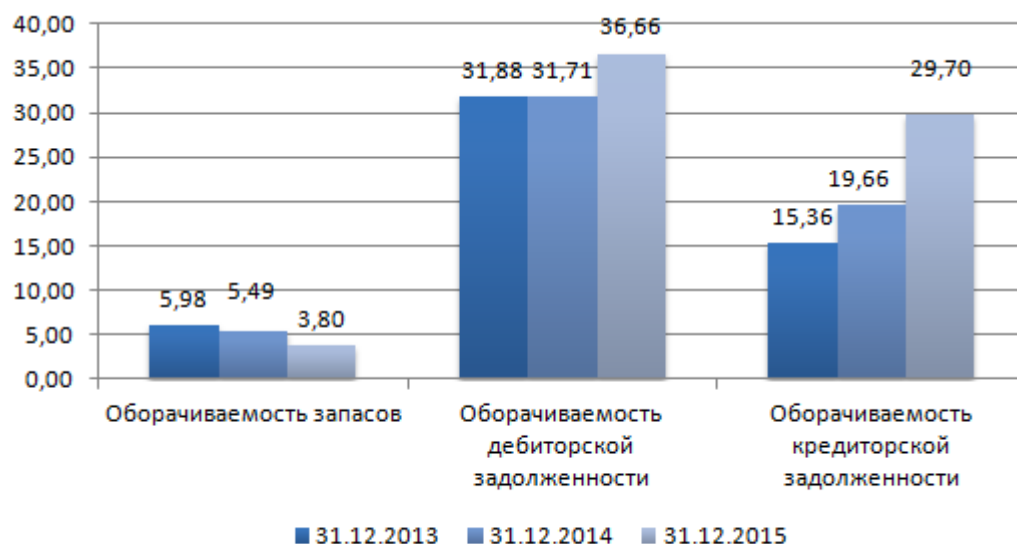
Коэффициент оборачиваемости материальных средств – показывает скорость оборота запасов и затрат, т.е. число оборотов за отчетный период, за который материальные оборотные средства

превращаются в денежную форму. Чем выше этот показатель, тем меньше затоваривание, тем быстрее можно погашать долги.

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности характеризует расширение или снижение коммерческого кредита, предоставленного предприятием.

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности характеризует расширение или снижение коммерческого кредита, предоставленного предприятию.

Рисунок 6.27. Динамика оборачиваемости, дней



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

Оценка рентабельности

Рентабельность характеризует относительную доходность или прибыльность средств, вложенных в финансовые операции, либо в другие предприятия.

Какие бы показатели рентабельности ни рассматривались при анализе, их отрицательные значения и тенденции к снижению будут свидетельствовать об ухудшении ситуации на предприятии.

Таблица 6.24. Показатели рентабельности, %

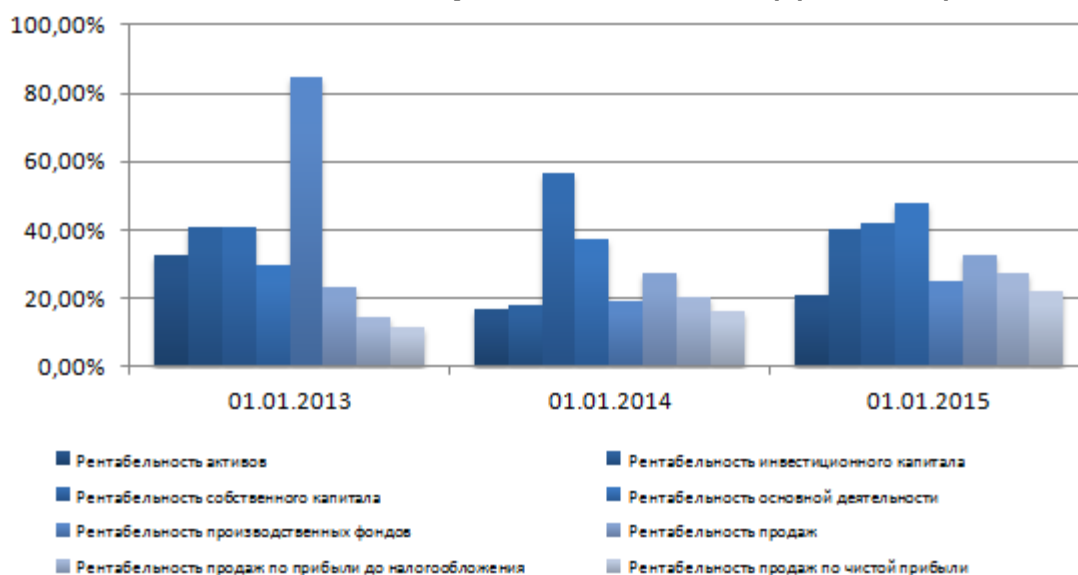
Показатель	Формула для расчета	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	Темпы роста, %
Показатели рентабельности капитала					
Рентабельность активов	$(с.2400 \text{ ф.2} / \text{ср.с.} 1600 \text{ ф.1})$	32,75%	16,83%	20,87%	-11,88%
Рентабельность инвестиционного капитала	$с.2400 \text{ ф.2} / (\text{ср.с.} 1300 + \text{ср.с.} 1400 \text{ ф.1})$	40,59%	18,29%	40,25%	-0,34%
Рентабельность собственного капитала	$(с.2400 \text{ ф.2} / \text{ср.с.} 1300 \text{ ф.1})$	40,68%	56,93%	41,87%	1,19%
Показатели рентабельности производства					
Рентабельность основной деятельности	$(с.2200 \text{ ф.2} / (\text{ср.с.} 2120 + \text{ср.с.} 2210 + \text{ср.с.} 2220 \text{ ф.2}))$	29,92%	37,43%	48,07%	18,14%
Рентабельность производственных фондов	$(с.2400 \text{ ф.2} / (\text{ср.с.} 1150 + \text{ср.с.} 1210 \text{ ф.1}))$	84,62%	19,24%	24,92%	-59,70%
Показатели рентабельности продаж					
Рентабельность продаж	$(с.2200 \text{ ф.2} / с.2110 \text{ ф.2})$	23,03%	27,24%	32,46%	9,43%
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	$(с.2300 \text{ ф.2} / с.2110 \text{ ф.2})$	14,70%	20,45%	27,17%	12,47%
Рентабельность продаж по чистой прибыли	$(с.2400 \text{ ф.2} / с.2110 \text{ ф.2})$	11,61%	16,46%	21,85%	10,24%

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», рассчитано и составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

Рентабельность активов тем выше, чем больше прибыльность продукции, отдача внеоборотных активов и скорость оборота оборотных активов и чем меньше затраты на рубль продукции и удельные затраты по экономическим элементам (средства труда, материалы).

Рентабельность собственного капитала показывает, насколько эффективно предприятие использует собственные средства, и характеризует предприятие с учетом инвестиционной привлекательности при осуществлении вложений.

Рисунок 6.28. Динамика коэффициентов рентабельности, %



Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Основные выводы

На основании проведенного горизонтального анализа статей актива баланса можно сказать, что Общество характеризуется «тяжелой» структурой активов, поскольку внеоборотные активы превышают оборотные активы, что свидетельствует о значительных накладных расходах и о низкой мобильности имущества.

Внеоборотные активы Общества представлены в основном основными средствами, основным имуществом является комплекс, расположенный по адресу: 123859, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.

Оборотные активы в основном представлены дебиторской задолженностью, денежными средствами и запасами. Дебиторская задолженность имеет пассивное сальдо.

На основе проведенного анализа пассива Общества можно сказать, что уставный капитал не изменился и по состоянию на дату проведения оценки составляет 5 тыс. руб.

Хозяйственная деятельность Общества была прибыльна в 2013-2015 гг. и в 1 полугодие 2016 года, о чем говорит наличие нераспределенной прибыли.

Анализ финансовой устойчивости на основе абсолютных показателей позволил сделать вывод о том, что компания на дату проведения оценки находится в неустойчивом финансовом состоянии.

На дату проведения оценки относительные показатели финансовой устойчивости говорят о недостаточно стабильном финансовом состоянии оцениваемого Общества, поскольку часть относительных показателей финансовой устойчивости находится вне пределов диапазонов рекомендуемых значений, что связано с недостаточностью у Общества собственных оборотных средств.

Анализ ликвидности баланса Общества показал, что на начало и на конец анализируемого периода баланс является абсолютно неликвидным, так как выполняются соотношения $A1 \leq P1$; $A2 \leq P2$; $A3 \leq P3$; $A4 \geq P4$.

Исходя из этого, можно охарактеризовать ликвидность баланса как недостаточную.

Анализ коэффициентов ликвидности также показывает, что Общество на дату проведения оценки находится в неустойчивом финансовом состоянии. Значения части коэффициентов ликвидности ниже рекомендуемых значений, что указывает на низкую платежеспособность Общества.

Анализ деловой активности показал, что оборачиваемость запасов, дебиторской задолженности и кредиторской задолженности в 2013-2015 гг. находится практически на одном уровне, что обусловлено стабильным ростом выручки и объемов производства.

Значение рентабельности активов по чистой прибыли, которая отражает способность Общества извлекать прибыль, исходя из имеющихся в его распоряжении активов, свидетельствует о эффективном использовании имущества за анализируемый период.

Деятельность Общества на протяжении 2013-2015 гг. 1 полугодия 2016 года является рентабельной.

Платежеспособность и финансовая устойчивость Общества находятся на удовлетворительном уровне, Общество может полностью расплатиться по своим долгам, о чем свидетельствует величина собственного капитала Компании.

6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

6.5 Перечень документов, использованных оценщиками и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Копии свидетельств о государственной регистрации юридического лица.
2. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
3. Копия Устава Общества.
4. Копия выписки о состоянии счета ДЕПО.
5. Копия уведомления о присвоении нового регистрационного номера выпуску эмиссионных ценных бумаг.
6. Сведения о численности работников Общества.
7. Краткое описание Общества.
8. Копия годового отчета Общества за 2015г.
9. Копии годовых бухгалтерских балансов и отчетов о прибылях и убытках с приложениями за 2013-2015 гг. и 1 полугодие 2016 года.
10. Расшифровка статей бухгалтерского баланса.
11. Сведения о земельных участках, права на которые принадлежат Обществу.
12. Сведения о составе недвижимого имущества, права на которые принадлежат Обществу.
13. Информация о сдаче в аренду недвижимого имущества.



Анализ рынка объекта оценки

7.1 Обзор социально-экономического положения РФ за 1 полугодие 2016 г.⁵

На стоимость объекта оценки, помимо факторов непосредственно связанных с ним, так же оказывают значительное влияние социально-экономическое положение и инвестиционный климат в стране. В связи, с чем целесообразно рассмотреть основные факторы текущей ситуации в РФ, способные оказать влияние на стоимость объекта оценки.

7.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 полугодие 2016 г.

Рисунок 7.1. Основные показатели развития экономики

Основные показатели развития экономики, %/г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	январь-июль	май	июль	июль (с вкл. в сезон. в календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июль
ВВП ²⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160728>

⁵ Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160728>

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов. Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Рисунок 7.2. Динамика ВВП

Динамика и структура элементов использования ВВП

	I квартал 2016 г.		I квартал 2015 г.	
	динамика ¹⁾	структура ²⁾	динамика ³⁾	структура ²⁾
Валовой внутренний продукт	98,8	100	97,9	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление	96,5	77,4	94,5	75,5
домашних хозяйств	95,7	56,1	93,1	54,8
государственного управления	98,5	21,0	98,2	20,1
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,2	0,3	100,5	0,6
валовое накопление	108,2	15,5	67,8	12,1
валовое накопление основного капитала ¹⁾	90,1	16,0	93,6	15,3
экспорт	94,4	28,6	105,8	34,0
импорт	89,1	21,5	74,0	21,6

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

³⁾ В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: Росстат

Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>

По данным Росстата, индекс промышленного производства в июне вырос на 1,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, по итогам I полугодия - 0,4 процента. Объемы добычи полезных ископаемых увеличились на 1,6 %, г/г в июне и на 2,6 %, г/г за полугодие, обрабатывающие производства третий месяц 7 подряд находятся в положительной области (1,6 %, г/г в июне), но за полугодие динамика все еще отрицательная (-0,9 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам I полугодия выросло на 0,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства показывает, что динамика промышленности в июне улучшилась (0,3 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

В феврале 2016 года продолжилась рекордная добыча нефти (+7,2 % г/г). Стоит отметить, что данные Минэнерго значительно консервативнее Росстата: по ним рост добычи в феврале составил 1,2 % г/г., а ежесуточная добыча составила 10.88 млн. баррелей в сутки.

Производство электро- и теплоэнергии в феврале снизилось и составило (1,4 % г/г) и (-0,3 % г/г) соответственно. Это могло быть связано с более высокой, чем обычно, температурой последнего месяца зимы. Тем же было обусловлено снижение добычи газа (-2,8 % г/г).

Рисунок 7.3. Показатели добычи

ТЭК, %, г/г	апрель	май	июнь
Нефть добытая	1,5	1,2	0,6
Газ горючий природный	-5,0	-5,7	0,1
Уголь	8,0	6,1	6,9
Электроэнергия	-1,7	0,5	1,4
Теплоэнергия	-6,6	3,3	3,7
Нефтехимия, %, г/г	апрель	май	июнь
Топливо дизельное	2,2	-2,1	3,0
Мазут топочный	-29,7	-29,9	-18,6
Бензин автомобильный	3,8	-2,3	4,3
Пластмассы в первичных формах	6,5	-4,8	-7,7

Источник: Росстат

Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160728>

В строительстве ситуация остается драматичной, объем работ по виду деятельности «Строительство» сокращается уже четвертый месяц подряд (-9,7 %, г/г в июне), причем сезонно сглаженный индекс показывает аналогичную динамику ускоряющегося спада. Рецессия в отрасли все так же обусловлена низким внутренним, внешним и инвестиционным спросом.

Объем строительных работ в феврале вырос на 0,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, выход этого показателя в положительную область наблюдается впервые за 26 месяцев. Рост может быть связан как с предполагаемым улучшением ситуации в промышленном производстве, так и с увеличением строительства из-за аномально теплого февраля.

По итогам июня в химической промышленности индекс производства составил 106,4 %, по итогам полугодия – 105,2 %. По важнейшим товарам ситуация продолжает оставаться стабильной. На фоне увеличения закупок минеральных удобрений со стороны аграриев в первом полугодии 2016 г., в июне и по итогам полугодия производство химудобрений показало прирост 0,5 % и 1,3 % соответственно. Уверенный прирост сохранился в производстве аммиака безводного и синтетических волокон.

Темп выпуска в легкой промышленности замедлился: индекс текстильного и швейного производства увеличился в июне на 4,0 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в мае, за I полугодие индекс вырос на 3,8 % к соответствующему периоду прошлого года. Производства тканей (20,6 % г/г), трикотажных изделий (6,6 % г/г), хромовых кожтоваров (20,5 % г/г) показывают рекордно высокие значения. Индекс производства кожи, изделий из кожи и обуви в июне составил 112,1 процента.

Реальная заработная плата работников продолжает демонстрировать позитивную динамику. После роста на 1 % в мае (уточненные данные) в июне реальная зарплата ускорила до 1,4 % относительно июня прошлого года. В целом за первое полугодие реальная заработная плата сохранилась на уровне аналогичного периода 2015 года.

Рост цен производителей промышленной продукции (CPI) по итогам первого полугодия составил 6,4%. В июне после предшествующего замедления рост цен усилился до 2,7%, в основном за счет роста цен на нефтяные товары. В годовом выражении рост цен после минимальных значений в середине полугодия (в марте-апреле – по 0,8%) с мая стал ускоряться и в июне составил 5,1% г/г.

В секторе торгуемых на внешних рынках товаров цены за первое полугодие выросли на 5,7%, основной рост цен пришелся на второй квартал на фоне роста мировых цен на нефть и улучшения мировой конъюнктуры (возросшего внешнего спроса на продукцию черной металлургии).

На неторгуемые на внешних рынках товары по итогам первого полугодия цены под давлением инфляции издержек увеличились на 4,9%, что в 1,5 раза превышает инфляцию, вместе с тем рост цен сдерживался слабым внутренним спросом и укреплением рубля, начавшимся с марта.

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии 2016 года составила 3,3% (годом ранее потребительские цены выросли на 8,5%). За годовой период рост цен замедлился до 7,5% с 12,9% в декабре 2015 года. Проведенный анализ показал, что основными факторами умеренного роста потребительских цен в первом полугодии стали: низкий потребительский спрос, рост производства отдельных продовольственных товаров, а также укрепление рубля с марта 2016 года. В июне рост потребительских цен сохранился на уровне апреля – мая и составил 0,4 процента.

Рисунок 7.4. Вклад в инфляцию основных групп товаров



Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>

На продовольственные товары за первое полугодие 2016 года прирост цен низкий – всего на 3,2 процента. За годовой период рост цен к концу первого полугодия снизился почти в два раза - до 6,2% с 14% в декабре 2015 года. Однако во II квартале наблюдалось ускорение годовых темпов роста цен на продовольственные товары, после того как в марте было достигнуто наименьшее значение (5,2%), что в основном связано с низкой базой прошлого года (в апреле-июне 2015 года – прирост цен нулевой).

В июне к предыдущему месяцу рост цен замедлился до 0,1% после того, как на протяжении трех месяцев прирост цен сохранялся на уровне 0,4%, за счет удешевления плодоовощной продукции.

На продовольственные товары без плодоовощной продукции рост цен в первом полугодии 2016 года невысокий – на 2,8% (для сравнения за аналогичный период предыдущего года прирост цен составил 9,7%). Рост цен в июне сохранился на уровне мая – 0,3%. За годовой период рост цен незначительно усиливается с мая – в июне до 6,5% с 6,4% в мае.

В первом полугодии 2016 года рост цен в промышленности (CDE) составил 6,4% (годом ранее – 11,5%). Характер изменения цен в течение полугодия был разнонаправленным, обусловленный динамикой цен на нефтяные товары, – после дефляции в первые два месяца года с марта цены стали расти.

В июне рост цен в промышленности после предшествующего замедления (с 3,1% в марте до 1,0% в мае) усилился до 2,7% (5,1% г/г) на фоне возобновившегося роста цен в нефтяном секторе.

С исключением цен на нефтяные товары динамика цен в промышленности была более плавной, чем годом ранее (3,5% против 4,9%). Основной рост цен пришелся на начало года (за январь - февраль – на 3,5%). С мая после предшествующего двухмесячного снижения цен (за март - апрель на 1,3%) рост цен возобновился (за май-июнь рост на 1,3%). В годовом выражении рост цен усиливается с апреля и к июню составил 11,5% г/г, практически приблизившись к уровню прошлого года (в июне 2015 г. – 12,0% г/г).

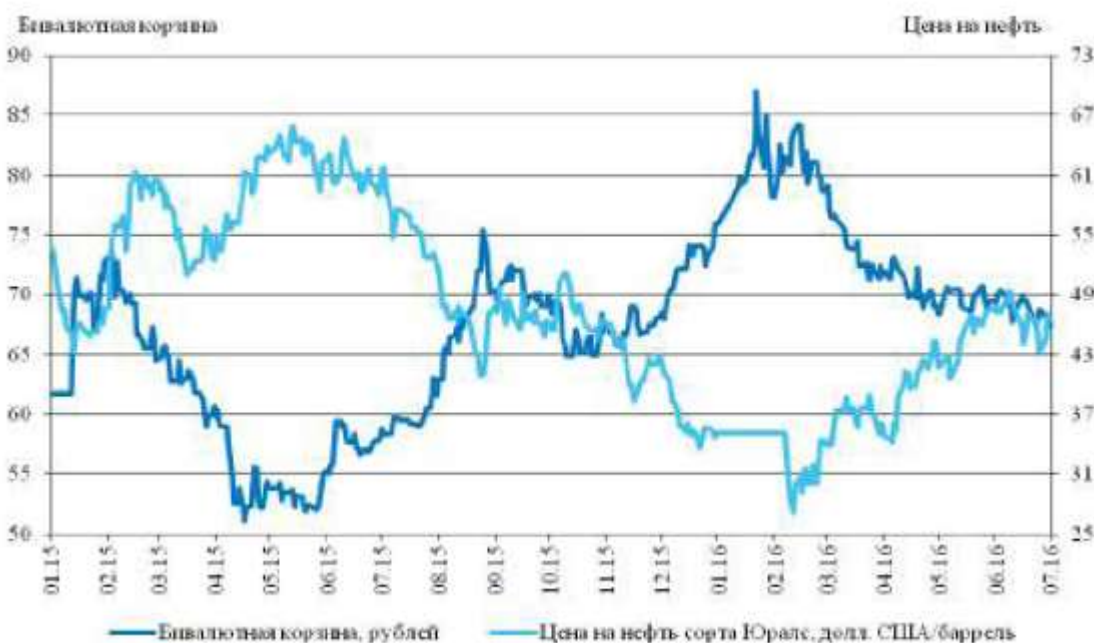
7.1.2 Ситуация на финансовых рынках и состояние банковского сектора

Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением мировых цен на нефть и

действием внутренних факторов, с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться, несмотря на отсутствие роста нефтяных котировок по итогам месяца. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США летом 2016 года. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубли в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Снижение ключевой ставки Банка России оказало кратковременное понижательное влияние на курсовую динамику рубля. После оглашения 23 июня результатов референдума относительно членства Великобритании в Европейском союзе резко повысилась волатильность на мировых финансовых рынках, что сопровождалось снижением цен на нефть и продажей международными инвесторами рискованных активов. В этих условиях волатильность курса рубля была несколько выше показателей предыдущего месяца.

Рисунок 7.5. Стоимость бивалютной корзины и цена на нефть



Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>

По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I полугодии текущего года по сравнению с предыдущим полугодием снизился на 17%, до 8,5 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 23%, составил 1,6 млрд. евро. По расчетам Минэкономразвития России, в июне текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 0,6%, к евро – 1,4%, к фунту стерлингов – 2,5%, к швейцарскому франку – 0,2%, к канадскому доллару – 0,7%, ослабление к японской иене – 1,5%, к австралийскому доллару – 0,1%. В целом за январь-июнь (из расчета июнь 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 8,15%, к евро – 6,2%, к фунту стерлингов – 15,55%, к швейцарскому франку – 7,25%, к канадскому доллару – 2,1%, к австралийскому доллару – 7,7%, ослабление к японской иене – 4 процента. Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые шесть месяцев текущего года в 7,5% (в том числе за июнь – в 1,2 процента).

Денежный рынок

В I полугодии текущего года ставки по межбанковским кредитам (далее – МБК) на срок один день формировались преимущественно вблизи ключевой ставки Банка России.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I полугодии 2016 г. было отрицательным и составило - 10 базисных пунктов (далее – б.п.) (во II полугодии 2015 г. показатель был положительным – 10 б.п.). Средний дневной оборот операций на срок 1 день на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I полугодии 2016 г. возрос по сравнению со II полугодием 2015 г. на 0,22 трлн. руб., до 2,67 трлн. рублей. Рост был во многом обусловлен увеличением оборотов участников денежного рынка по однодневным операциям «валютный своп».

На первичном рынке государственных ценных бумаг Минфин России продолжил регулярное проведение аукционов по размещению ОФЗ-ПД (в том числе новых серий), ОФЗ-ПК и ОФЗ-ИН⁶. На состоявшихся в январе-июне 2016 г. 45 аукционах эмитент реализовал 90,2% номинального объема предложения выпусков ОФЗ, что позволило ему на 99,8% осуществить план заимствований на I полугодие 2016 года. Выпуски ОФЗ размещались как с премией, так и с дисконтом к их доходности на вторичном рынке.

Суммарный объем средств, привлеченных Минфином России на первичном рынке, составил 514,6 млрд. руб., номинальный объем размещения – 518,8 млрд. руб. (в июле-декабре 2015 г. – 343,6 млрд. руб. и 361,3 млрд. руб. соответственно). Минфин России также в январе-июне 2016 г. доразместил на вторичном рынке ОФЗ по принципу прямых продаж (без проведения аукционов) на сумму 1 млрд. руб. по номиналу (1 млрд. руб. по фактической стоимости).

В соответствии с платежным графиком Минфин России в январе-июне текущего года выплатил 206,4 млрд. руб. в виде купонного дохода по выпускам ОФЗ-ПД, ОФЗ-ПК, ОФЗ-ИН и ОФЗ-АД, а также 205,8 млрд. руб. – в счет погашения ОФЗ-ПД 25077 и 25082 и частичного погашения ОФЗ-АД 46019. По итогам I полугодия 2016 г. рыночный портфель обращающихся выпусков ОФЗ увеличился на 6,7%, до 5116 млрд. руб. по номиналу⁷. Дюрация рыночного портфеля ОФЗ повысилась на 149 дней и на конец июня составила 4,5 года.

Доходность ОФЗ на вторичном рынке (индекс RGBEY)⁸ к концу июня текущего года снизилась на 111 б.п. по сравнению с концом декабря 2015 г. и составила 8,8% годовых. Средняя за I полугодие 2016 г. доходность ОФЗ была ниже аналогичного показателя II полугодия 2015 г. также на 111 б.п. и составила 9,6% годовых.

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора за февраль 2016 г. уменьшились на 0,6% (-0,5%) до 83,3 трлн. рублей. Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. сократилось с 733 до 718.

Совокупные активы банковского сектора за январь-июнь текущего года сократились на 4,2% (-0,1%1), до 79,5 трлн. рублей. За июнь активы уменьшились на 0,7% (+0,2%). Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. сократилось с 733 до 680.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций² сократился за июнь на 2,6% (-1,3%), до 25,1 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц возрос на 0,6% (+1,3%), до 23,1 трлн. рублей. За январь-июнь текущего года объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 7,2% (-1,6%), а объем вкладов физических лиц – на 0,7% (+2,8 процента).

Объем заимствований у Банка России уменьшился за июнь на 8,5%, а объем депозитов, размещенных в кредитных организациях Федеральным казначейством, вырос в 1,1 раза. Удельный вес привлеченных от Банка России средств в пассивах сократился с 3,7% до 3,4%, а от Федерального казначейства – увеличился с 0,7% до 0,8 процента.

⁶ ОФЗ-ПД – облигации с постоянным доходом, ОФЗ-ПК – с плавающими купонными ставками, привязанными к ставке денежного рынка RUONIA, ОФЗ-ИН – с номиналом, индексируемым на инфляцию.

⁷ С учетом выпусков ОФЗ (на сумму 826,1 млрд. руб.), переданных в мае 2015 – июне 2016 г. государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) 35 российским банкам.

⁸ Индикатор эффективной доходности государственных облигаций, рассчитываемый Московской Биржей.

Активные операции. Совокупный объем кредитов экономике за месяц уменьшился на 0,3% (+0,4%), в том числе кредиты нефинансовым организациям сократились на 0,5% (+0,5%). Одновременно кредиты физическим лицам в июне возросли на 0,04% (+0,1%). За январь-июнь 2016 г. совокупный объем кредитов экономике сократился на 5,0% (-1,6%), кредиты нефинансовым организациям – на 6,2% (-1,9%), кредиты физическим лицам – на 1,0% (-0,8 процента).

Объем просроченной задолженности по корпоративному кредитному портфелю за июнь сократился на 0,2% (+0,2%), а по розничному портфелю – на 0,9% (-0,7%). В результате удельный вес просроченной задолженности по кредитам нефинансовым организациям остался на уровне мая (6,8%), а по розничным кредитам – сократился с 8,6% до 8,5%. Стабилизация и некоторое улучшение качества ссудной задолженности связаны с тем, что крупнейшие банки акцентируют внимание на отборе качественных заемщиков в условиях в целом стабильной динамики основных показателей экономической активности.

Объем требований кредитных организаций к Банку России (по депозитам и корреспондентским счетам) за июнь уменьшился на 1%, доля этих требований в активах банковского сектора осталась на уровне мая (2,6 процента).

Портфель ценных бумаг за июнь уменьшился на 1,3% (-0,4%). Объем вложений в долговые ценные бумаги, занимающие 83% портфеля, сократился на 1,2% (-0,05 процента).

Объем межбанковских кредитов (далее – МБК), предоставленных банкам-резидентам, увеличился на 5,3%, а объем МБК, предоставленных банкам-нерезидентам, уменьшился на 10,9 процента.

Финансовые результаты деятельности кредитных организаций. За январь-июнь текущего года кредитными организациями получена прибыль в размере 360 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – 51 млрд. руб.). Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 4,4%, или на 237 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – на 14,1%, или на 571 млрд. руб.). На увеличение финансового результата банков в I полугодии 2016 г. повлияли сбалансированность процентной политики кредитных организаций, стимулировавшая рост чистого процентного дохода, и стабилизация качества кредитного портфеля, обусловившая замедление прироста резервов на возможные потери.

7.1.3 Прогноз социально-экономического развития РФ⁹

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 гг. разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого.

Разработанные варианты прогноза базируются на единой гипотезе ускорения развития мировой экономики до 3,2 % 2016 году и восстановлением умеренной динамики в 2017 – 2019 гг. со среднегодовым темпом роста 3,4 процента.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства. Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах. В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса. На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

⁹ Источник информации: Минэкономразвития России, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения. В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращения расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году.

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Рисунок 7.6. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7 ¹	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	341,5 ²	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	193,0 ²	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

Источник информации: Минэкономразвития России, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160506>

В 2016 году положительный вклад чистого экспорта в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

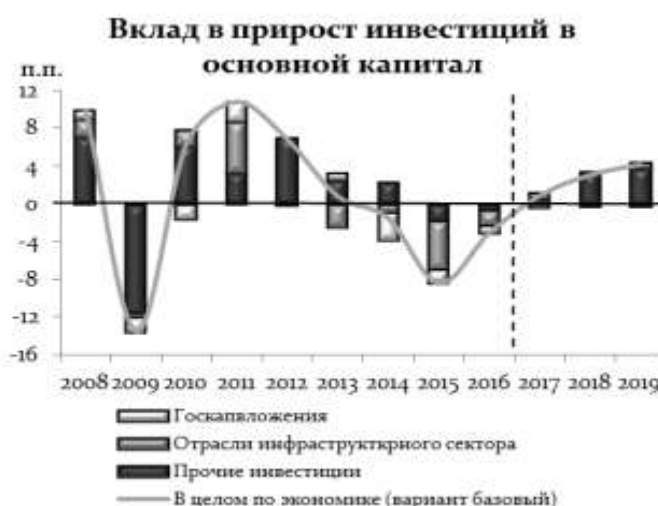
Экспорт товаров в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд. долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно- энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл. США/ барр. в 2015 году до 40 долл. США/барр. в 2016 году и цен на природный газ, экспортируемый в страны дальнего зарубежья, с 245 долл. США/ тыс. куб. м в 2015 году до 155–160 долл. США/ тыс. куб. м приведет к значительному снижению стоимостных объемов топливно- энергетической группы – с 203 млрд. долл. США в 2015 году до 153 млрд. долл. США в 2016 году. К 2019 году экспорт этой товарной группы незначительно увеличится, до 157 млрд. долл. США, что объясняется стабилизацией цен на нефть. Доля топливно- энергетической группы уменьшится с 59,2 % в 2015 году до 52,8 % в 2016 году и до 49,8 % к концу прогнозного периода.

Экспорт нефти снизится с 244,5 млн. т в 2015 году до 243 млн. т в 2016 году, в 2018 году объемы экспорта нефти будут возрастать и к 2019 году превысят уровень 2015 года. Прогнозируемое сокращение производства нефтепродуктов обусловлено переориентацией нефтяных компаний в новых налоговых условиях с экспорта «темных» нефтепродуктов на более прибыльный экспорт нефти, при этом объем первичной переработки нефти уменьшится к 2019 году, экспорт нефтепродуктов с 2015 года также будет снижаться, при этом темпы его падения будут возрастать и к 2019 году достигнут 5,1 процента

Динамика импорта товаров будет сильно ограничена динамикой обменного курса и внутреннего спроса. Курс доллара в 2016 году составит 67–68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62–63 руб./долл. США. В 2016 году внутренний спрос сократится за счет сжатия потребительского спроса и негативной динамики инвестиций в основной капитал. С учетом сокращения импортных поставок на 3,3 % возрастет доля отечественного производства как источника покрытия внутреннего спроса. В 2017 – 2019 гг. рост импорта будет восстанавливаться в среднем на 4,4 % в реальном выражении

Со второй половины 2012 г. динамика инвестиций в основной капитал стала резко замедляться, в 2014 году перешла в область отрицательных значений, а по итогам 2015 года глубина падения инвестиций достигла 8,4 процента.

Рисунок 7.7. Вклад в прирост инвестиций в основной капитал 2018-2019 гг.,%



Источник информации: Минэкономразвития России, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>

В прогнозный период продолжится сокращение численности населения в трудоспособном возрасте, что приведет к уменьшению численности рабочей силы (экономически активного

населения). Предполагается, что частично компенсировать сокращение трудовых ресурсов удастся за счет некоторого увеличения экономической активности в отдельных возрастах (в том числе населения около пенсионного возраста). В результате в среднесрочной перспективе численность рабочей силы (экономически активного населения) снизится меньше, чем численность населения в трудоспособном возрасте – с 72,9 млн. человек в 2015 году до 71,5 млн. человек в 2019 году.

В условиях демографических ограничений и снижения численности рабочей силы (экономически активного населения) численность занятого населения сократится с 68,6 млн. человек в 2015 году до 67,5 млн. человек в 2019 году.

С учетом позитивных ожиданий в отношении уровня инфляции сокращение реальной заработной платы в целом по экономике в 2016 году будет значительно меньше, чем в 2015 году, и оценивается в 1,5 процента. За период 2017 – 2019 гг. в условиях базового варианта реальная заработная плата в целом по экономике увеличится на 3,8 процента. При этом в 2018 году реальная заработная плата восстановится до уровня 2015 года, однако до уровня 2014 года в прогнозный период она не восстановится, учитывая масштабы сокращения в 2015 году.

В 2017 году рост реальных располагаемых доходов населения возобновится, этому будет способствовать положительная динамика реальной заработной платы и доходов от предпринимательской деятельности в условиях постепенного восстановления экономики. В 2017 – 2019 гг. среднегодовые темпы роста реальных располагаемых доходов составят 1 %, в 2019 году практически удастся достигнуть уровень 2015 года.

К 2016 году инфляция снизится до 6,5 % после 12,9 % в 2015 году и 11,4 % в 2014 году и практически приблизится к докризисному уровню 2011 – 2013 гг. (6,1–6,6 процента).

В начале текущего года инфляция быстро замедляется – рост цен за январь-март на 2,1 % – более чем в три раза ниже, чем годом ранее (7,4 процента). К концу квартала годовая инфляция понизилась до 7,3 % с 12,9 % в декабре 2015 года. В значительной мере столь резкое снижение связано с эффектом высокой базы предыдущего года. Особенно понизились темпы прироста цен на продовольственные товары (5,2 % за годовой период), однако во II квартале 2016 г. влияние фактора «базы» будет иметь противоположный характер (годом ранее рост цен на продовольственные товары был нулевым, и инфляция была низкой вследствие резкого падения рубля и предшествующего скачка цен).

В 2016 году наиболее сильно замедлится рост цен на продовольственные товары – до 6,2 %, после того как за 2014 – 2015 гг. цены выросли на 31,6 %, превысив инфляцию в 1,2 раза. Сдерживать рост цен также будет происходящее импортозамещение отечественными продуктами, в результате которого доля продовольственного импорта в товарообороте сократилась почти в 1,5 раза, и влияние курсовой динамики на продовольственную инфляцию стало значительно слабее. Пониженная ценовая динамика будет также обусловлена избыточным предложением и значительным падением цен на ряде продовольственных рынков – по оценке, это даст отрицательный вклад в инфляцию от 0,3 до 0,5 проц. пункта.

В 2017 году замедление инфляции продолжится, но более умеренными темпами по сравнению с предшествующим годом. По оценке Минэкономразвития России, инфляция понизится до 4,9 процента. Основное сдерживающее влияние на рост инфляции будут оказывать проведение умеренно-жесткой денежной и бюджетной политики, дальнейшее укрепление рубля. Сдерживающее влияние спросовых ограничений в прогнозный период при незначительном росте доходов населения сохранится.

Рисунок 7.8. Потребительская инфляция на 2014-2019 гг., %

	Вариант	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2014	дек. 2015	июнь 2016	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018	дек. 2019
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	Б					4,9	4,5	4,0
	Ц	11,4	12,9	8-8,1	6,5	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	Б					5,4	4,7	4,0
	Ц	15,4	14	7-7,1	6,2	3,8	3,6	3,6
из них: без учета плодоовощной продукции	Б					5,3	4,7	4,1
	Ц	14,7	13,6	7,2	6,5	4,1	3,8	3,9
Непродовольственные товары	Б					4,2	4,0	3,6
	Ц	8,1	13,7	8,8	6,6	4,1	3,5	4,1
с исключением бензина	Б					4,0	3,9	3,5
	Ц	8,0	14,5	9	6,6	3,7	3,1	3,9
Услуги	Б					5,3	5,1	4,5
	Ц	10,5	10,2	8,7	6,7	4,4	5,5	4,5
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	Б					5,1	4,9	4,4
	Ц	9,9	10,5	9,4	5,5	5,1	4,9	4,5
прочие услуги	Б					5,3	5,2	4,6
	Ц	10,7	10,1	8,4	7,3	4,1	5,8	4,5
Базовая инфляция (БИПЦ)	Б					4,8	4,5	3,9
	Ц	11,2	13,7	8,3	6,8	3,9	3,9	3,9

Источник информации: Минэкономразвития России, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>

Начиная с 2017 года возобновление роста промышленного производства и реальных располагаемых доходов населения станет определяющим внутренним фактором для восстановления инвестиционной активности и потребительского спроса. Накопление основного капитала за 2017 – 2019 гг. суммарно вырастет на 8,8 %, а валовое накопление в целом – на 13,1 процента. Внутренний спрос за три года возрастет на 6,6 %, но не отыграет снижения 2014 – 2016 годов. Динамика чистого экспорта, при сохранении опережающего роста импорта, перейдет в область отрицательных значений и будет оказывать сдерживающее влияние на общеэкономическую динамику.

Сохранение отрицательной динамики производства ВВП в 2016 году (-0,2 %) будет являться результатом стагнации валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (0,2 %), в обрабатывающих производствах (-0,5 %) и строительстве (2,0 %) при продолжении ее снижения в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,6 %), оптовой и розничной торговле (-2,3 процента).

Практически будет исчерпан положительный эффект импортозамещения в сельскохозяйственном производстве. Рост валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве в 2016 году замедлится до 1,1 % против 3,1 % в 2015 году.

В 2016 году объем добычи нефти оценивается на уровне 538 млн. т, при этом, несмотря на экономическую привлекательность экспорта нефти по сравнению с нефтепродуктами из-за принятого «налогового маневра», ожидается снижение экспорта нефти (99,4 % к 2015 году) что обусловлено тенденциями мировой конъюнктуры на рынке нефти.

В сложившейся экономической ситуации (мировая конъюнктура цен на нефть, девальвация рубля, налоговый маневр, санкции в отношении отдельных нефтяных компаний) по базовому варианту прогнозируется снижение добычи к 2019 году до 532 млн. тонн.

Экспорт нефти с учетом снижения первичной переработки нефти при постепенной модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличения глубины переработки после снижения в 2016 – 2017 годах вырастет к 2019 году до 247,2 млн. т (на 1,1 % к уровню 2015 года) за счет роста поставок в страны дальнего зарубежья.

Объем добычи газа в 2016 году оценивается на уровне 641 млрд. куб. м, с учетом роста внутреннего потребления газа по сравнению с уровнем 2015 года за счет роста потребления газа электростанциями и котельными ЕЭС России. Экспорт сетевого газа в дальнее зарубежье уменьшится по сравнению с уровнем 2015 года в связи с намерениями стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа, замещением газа другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии. При этом в условиях сложившихся взаимоотношений с Украиной поставки российского газа в Украину в 2016 году оцениваются не выше 11 млрд. куб. метров. К 2019 году удастся нарастить добычу газа до 676 млрд. куб. метров.

В 2016 году добыча угля оценивается на уровне 375 млн. т (100,8 % к 2015 году), при этом объем угля для коксования составит 83 млн. т (101,0 % к 2015 году). Внутриреспубликанское потребление ожидается на уровне 200 млн. т (100,7 процента).

Развитие металлургического комплекса, включая производство готовых металлических изделий, по базовому варианту предполагает рост индекса промышленного производства в 2019 году по отношению к 2015 году до 103,7 процента. Инвестиции в целом по группе в 2019 году по отношению к 2015 году составят 115,6 процента.

В 2016 – 2019 гг. развитие отрасли прочих неметаллических минеральных продуктов будет определяться, в первую очередь, спросом со стороны строительного комплекса, который обусловлен темпами роста доходов населения и инвестиционной активности. В соответствии с данными Минстроя России, в 2016 – 2019 гг. предполагается сокращение жилищного строительства на 10–25 % в год.

С учетом вышеприведенных предпосылок развития лесопромышленного комплекса, в 2016 – 2019 гг. в целом ожидается умеренная динамика развития лесопромышленного комплекса (102,9 % в 2019 г. по сравнению с 2015 г.), обусловленная сохранением тенденций умеренного роста в внутреннего потребления продукции. При этом в развитии производства отдельных видов лесобумажной продукции будут наблюдаться разнонаправленные тенденции.

В перспективе до 2019 года легкая промышленность будет развиваться со среднегодовыми темпами 103,5–104,0 процента.

7.1.4 Выводы

Тенденции развития экономики оказывают непосредственное влияние на деятельность предприятия, определяют стратегию его развития. В связи с этим прогноз деятельности предприятия может быть осуществлен только с учетом тенденций развития экономики страны, региона.

Основные предпосылки прогноза, используемые для дальнейших расчетов:

– Средневзвешенные ставки по кредитам и депозитам приведенные в настоящем обзоре будут использованы при реализации метода чистых активов в затратном подходе.

7.2 Описание региона расположения объекта оценки

Имущественный комплекс ЗАО «ВНИИТР» расположен в г. Москве. Рассмотрим преимущества и недостатки данного местоположения.

7.2.1 Краткое описание г. Москвы¹⁰

Город Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит.

¹⁰ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>; http://raexpert.ru/database/regions/folder_151/; <http://www.depir.ru/content/c399-page1.html>

Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2 511 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 641 км² — за кольцевой автодорогой. Крупнейший по численности населения город России — 12 330 126 человек (2016 год).

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий, которые состоят из 125 районов.

Рисунок 7.9. Административно-территориальное деление г. Москвы



Статус Москвы

Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционная привлекательность.

Инвестиционный рейтинг региона – 1А, что означает высокий потенциал – минимальный риск.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружен территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Основные социально-экономические показатели.

Согласно информации Мосгорстата, объем промышленного производства, доля которого в валовом региональном продукте города Москвы составляет 16%, к 2013 г. увеличился на 1,2%, в том числе в обрабатывающих производствах - на 2,8% (доля в ВРП 12,5%).

Численность работников занятых в промышленности (по полному кругу организаций) снизилась к 2013 году на 1,1% и составила 401,1 тыс. человек (8,4% работающих в экономике).

В обрабатывающей промышленности к 2013 г. увеличение производства отмечается в следующих отраслях: в химическом производстве - на 11,1%, в производстве нефтепродуктов - на 10,9%, в производстве машин и оборудования - на 6,3%, в производстве транспортных средств и оборудования - на 5,5%, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования - на 4,4%.

За 2014 г. рост объемов отгруженной продукции собственного производства по обрабатывающим производствам к 2013 г. составил 26,9% (с учетом индекса цен московских предприятий-производителей промышленной продукции обрабатывающих производств).

Снижение объемов производства при одновременном росте объемов отгруженной продукции в фактических ценах произошло в следующих отраслях:

- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака соответственно на (-5,6%) и +11,1% (доля в объеме отгруженной продукции 8,7%);

- в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности соответственно на (-11,7%) и +2,0% (доля в объеме отгруженной продукции 3,5%);

- в прочих производствах соответственно на (-11,9%) и +5,1 % (доля в объеме отгруженной продукции 1,2%);

- в производстве резиновых и пластмассовых изделий соответственно на (-45,3%) и + 4,6% (доля в объеме отгруженной продукции 0,6%).

В текстильном и швейном производстве, в производстве изделий из кожи и производстве обуви, в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в металлургическом производстве и производстве металлических изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов отмечено одновременное падение объемов промышленного производства и отгрузки.

Оборот розничной торговли за 2014 г. составил 2 739,7 млрд. рублей и вырос к 2013 г. на 2,2% в сопоставимых ценах, в том числе без продаж товаров на розничных рынках и ярмарках - 2 244,0 млрд. рублей, рост - на 2,7% в сопоставимых ценах. Оборот розничной торговли на 81,9% сформирован за счет организованной торговли. Сокращается доля продаж товаров в сфере неорганизованной торговли в общем объеме товарооборота - с 18,7% за 2013 г. до 18,1% за 2014 года.

В структуре оборота розничной торговли доля продовольственных товаров занимает 51,2%, непродовольственных - 48,8% (за 2013 г. - 50,8% и 49,2% соответственно).

Инфляция на потребительском рынке в 2014 году составила 7,2% к уровню 2013 года.

Среднемесячная заработная плата за 2014 г. составила 59,1 тыс. рублей, рост к 2013 г. - на 10,2%. Реальная заработная плата увеличилась на 2,8% при уровне инфляции за 2014 г. 7,2%.

Ситуация на рынке труда стабильная. Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 31 декабря 2014 года составил 0,33% от общей численности экономически активного населения города.

Налоговые доходы зачислены в сумме 890,4 млрд. рублей (87,9% доходов бюджета) и выросли по сравнению с 2013 годом на 5,7%.

Налог на прибыль организаций поступил в доход бюджета города Москвы за 2014 года в размере 343,5 млрд. рублей (33,9% доходов бюджета), что выше уровня 2013 г. на 6,5%.

В отчетном периоде отмечаются разнонаправленные тенденции в поступлениях налога на прибыль организаций в бюджет города в разрезе отраслей экономики:

- перечисления в бюджет города от предприятий газовой отрасли составили 80 млрд. рублей, что в 2,3 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В том числе, поступления от крупнейшего налогоплательщика отрасли ОАО «Газпром» составили 74,2 млрд. рублей, что в 2,4 раза больше, чем в январе-августе 2013 года (в т.г. поступили 5,8 млрд. рублей в счет доплаты за 2013 год. В 2014 году вносятся ежемесячные авансовые платежи, в то время как авансовые платежи I квартала 2013 года были признаны переплатой, и во II и III кварталах прошлого года уплата налога не производилась);

- снижение поступлений от предприятий нефтяной отрасли (на 42,4% к 2013 году) обусловлено произведенными возвратами в январе-апреле 2014 г. налога ОАО «НК «Роснефть» на сумму 2,5 млрд. рублей по уточненным декларациям, представленным за 2009-2011 гг.;

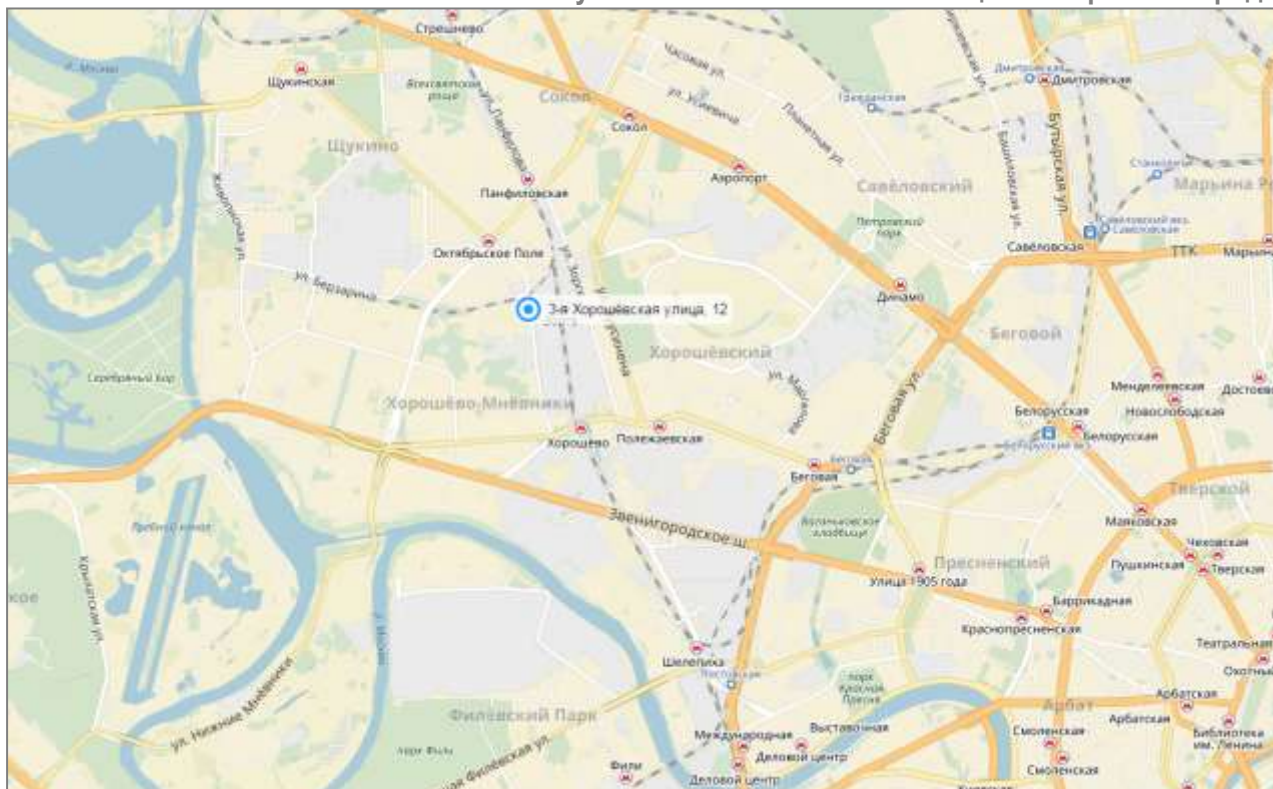
- финансово-кредитные организации обеспечили поступление налога в сумме 42 млрд. рублей (на 7,6% меньше, чем в 2013 году). Ряд крупнейших банков снизили перечисление авансовых платежей в 2014 г. в связи с увеличением расходов на отчисления в резервы на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности, а также в связи с переплатой налога, обусловленной курсовой разницей;

- предприятия реальных секторов экономики перечислили 218,4 млрд. рублей (на 7,8% меньше, чем в 2013 году), что обусловлено снижением поступлений от предприятий транспортной отрасли (ОАО «РЖД», ОАО «Новая перевозочная компания», ОАО «ПГК») в результате падения грузооборота в сегменте железнодорожного транспорта; уменьшением сумм авансовых платежей во II квартале т.г. крупнейших сотовых операторов из-за образовавшейся по итогам 2013 года переплаты; отсутствием платежей от крупнейшего предприятия оборонной отрасли и машиностроения - ОАО «Концерн ПВО

«Алмаз Антей»» (в 2013 году организация осуществляла поставку машин и оборудования по международному контракту, тогда как в 2014 г. аналогичные договоры не заключались).

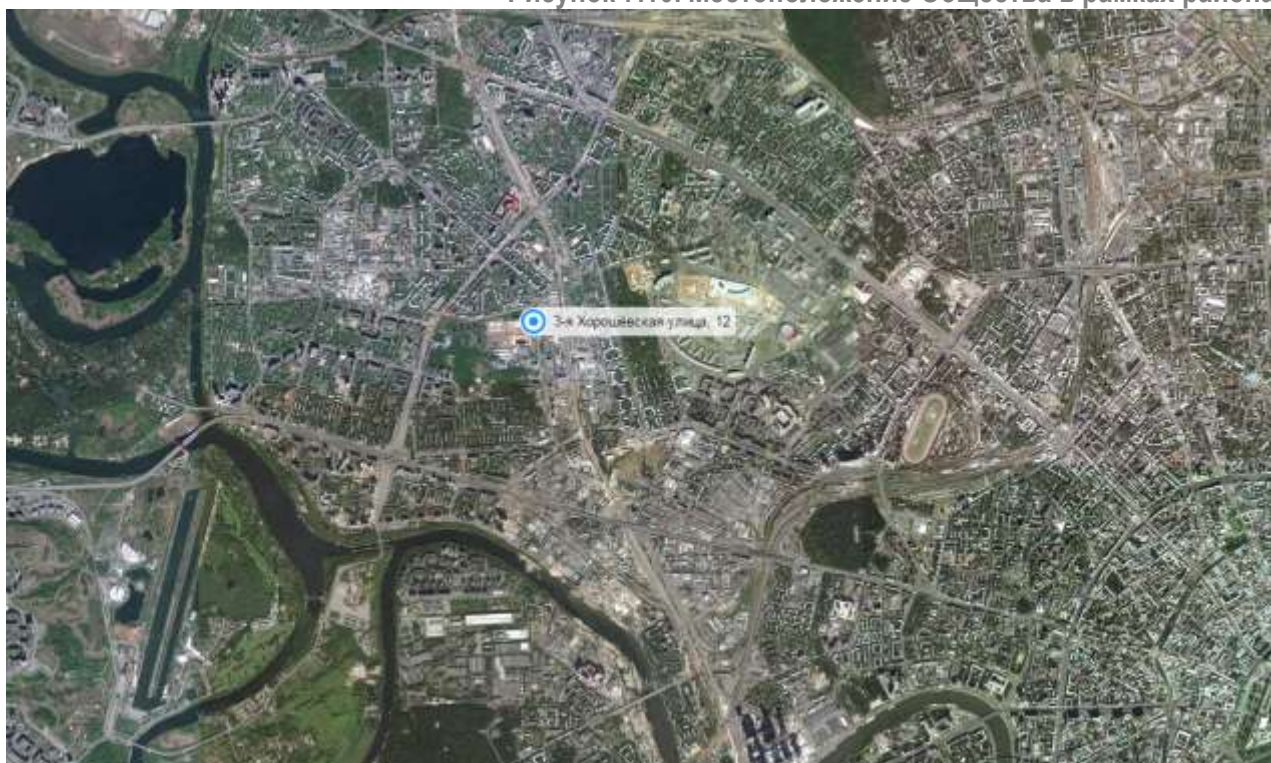
Налог на доходы физических лиц поступил в объеме 402,0 млрд. рублей (39,7% доходов бюджета) и вырос по сравнению с 2013 г. на 7,9%.

Рисунок 7.9. Местоположение Общества в рамках города



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 7.10. Местоположение Общества в рамках района



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

7.3 Обзор отрасли, к которой принадлежит Общество

Отраслевой анализ позволяет Оценщику определить степень инвестиционной привлекательности отрасли, к которой принадлежит Общество. В числе исследуемых факторов находятся: структура отрасли, конкуренция, уровень и состав издержек, трудовые отношения, продолжительность производственного цикла, законодательное регулирование отрасли, производственный потенциал, планируемые капиталовложения в отрасль, рентабельность, уровень неплатежей.

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества и техническое обслуживание (услуги ИТ).

В связи с вышеизложенным, основное влияние на развитие предприятия оказывает ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости и на рынке услуг ИТ.

Обзор рынка коммерческой недвижимости представлен в Приложении №1 к отчету.

Обзор рынка услуг ИТ представлен ниже¹¹.

Определение термина «ИТ-услуги»

Прежде, чем говорить о каком-либо анализе рынка ИТ-услуг, необходимо дать определение самому понятию ИТ-услуг. Данное понятие является объёмным и довольно сложным, и разные источники дают разное определение.

Для того, чтобы понять, что такое ИТ-услуга, необходимо разложить понятие на части, обозначающие этот термин. Информационные технологии – процессы, методы поиска, сбора, хранения, обработки, предоставления, распространения информации и способы осуществления таких процессов и методов (ФЗ № 149-ФЗ). Услуга – действие или деятельность одного лица в интересах другого. Таким образом, в самом простом понимании можно дать следующее определение: «ИТ-услуга – это деятельность по обеспечению лиц информацией и инструментами для общения, взаимодействия и управления.»

Также можно воспользоваться определением, данной русской консалтинговой компанией, которое в полной мере отражает значение термина: «ИТ-услуги – это комплекс работ, направленный на поддержание деятельности компании в сфере информационных технологий, бесперебойную работу коммуникаций внутри компании и с внешним миром.»

Структура рынка ИТ-услуг

Однако если определения понятия звучат несколько абстрактно, то со структурой рынка ИТ-услуг всё гораздо более определённее. К типам ИТ-услуг относятся:

- Поддержка и инсталляция (аппаратного обеспечения и ПО);
- Обучение и тренинги;
- Системная интеграция (и настройка прикладного ПО);
- ИТ-консалтинг;
- Разработка заказного ПО;
- Аутсорсинг (аутсорсинг управления приложениями, аутсорсинг информационных систем, аутсорсинг обслуживания компьютеров и сетевого оборудования, хостинг обслуживания и администрирования ПО, хостинг инфраструктурных услуг).

Положение ИТ-услуг в мире относительно ИТ-рынка в целом

Разобравшись с определением и структурой рынка ИТ-услуг, необходимо определить положение ИТ-услуг в мире в отношении ИТ-рынка в целом. На сегодняшний день совокупный объём мирового рынка ИТ превышает два триллиона долларов США.

Наиболее крупным сегментом рынка ИТ по объёму расходов является оборудование. Взрывной рост объёмов информации стимулирует спрос на серверы и системы хранения данных. Повсеместное

¹¹ Источник информации: <http://www.scienceforum.ru/2016/1404/19552>

распространение центров обработки данных и облачных решений обеспечивает устойчивый спрос на различные виды сетевого оборудования. Рынок персональных компьютеров постепенно сокращается в объёме, тогда как рынок мобильных устройств уверенно растёт. Поставки печатно-копировальной техники сравнительно стабильны, а продажи мониторов неуклонно снижаются.

Наиболее динамичным сегментом мирового рынка ИТ является ПО, ежегодный рост которого в последние несколько лет превышал 6%. Свыше половины совокупного объёма сегмента формируют различные категории приложений, остальное приходится на системное ПО и средства разработки. Быстрее всего развивается категория приложений для организации совместной работы, в особенности, решений для внутрифирменных социальных сетей и совместного доступа к файлам: ежегодно их объем увеличивается более чем на 20%. Также динамично развивается категория решений для управления базами данных и аналитики с ежегодным ростом более 8%. Неизменно высокий спрос сохраняется на решения для управления ресурсами предприятия и отношениями с клиентами, а также решения для обеспечения безопасности.

Что же касается ИТ-услуг, то спрос на них обеспечивается растущим многообразием и сложностью используемых корпоративных ИТ-систем, требующих больших затрат на установку, интеграцию, обучение и обслуживание. ИТ-аутсорсинг, то есть передача сторонним организациям функций по поддержке и обслуживанию ИТ-инфраструктуры, является одним из перспективных направлений на данном рынке.

Обзор рынка за 2015 г.¹²

Оценок по сегменту ИТ-сервисов за 2015 г. пока нет. По предварительным данным IDC, в 2015 г. российский ИТ-рынок в целом сократился почти до уровня 2005 г. – \$15–16 млрд. Эти числа назвал CNews вице-президент IDC в России и СНГ и автор отчета Роберт Фариш (Robert Farish). «Динамика ИКТ-расходов в России исторически повторяет динамику цен на нефть. К сожалению, 2015 г. не стал исключением, и по его итогам мы наблюдаем рекордное сокращение рынка в денежном выражении. Наиболее явное развитие событий в дальнейшем — это дальнейшее сокращение рынка в 2016 г. и восстановление в 2017 г.», – добавил Роберт Фариш.

¹² Источник информации: <http://www.cnews.ru/reviews/itservice2015/>

A large, light gray, stylized number 8 graphic that serves as a background for the text. It is composed of two interlocking loops, one above and one below, with a central intersection.

**Описание процесса оценки
объекта оценки**

8.1 Общие понятия оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в действующей редакции и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 8), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«... 4. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

8.2 Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8.3 Подходы и методы оценки

8.3.1 Затратный подход. Методы затратного подхода

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 в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует справедливой стоимости. В результате перед Оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной справедливой стоимости каждого актива баланса в отдельности. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает справедливую стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

Затратный подход включает в себя следующие основные методы:

- Метод чистых активов;
- Метод ликвидационной стоимости;
- Метод избыточных прибылей.

Основное преимущество методов затратного подхода – все они основываются в большей степени на фактической информации о состоянии имущественного комплекса предприятия и поэтому менее умозрительны.

Наиболее оптимальной сферой применения затратного подхода являются предприятия, обладающие значительными материальными активами.

Метод ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и отдельной продаже его активов. Ликвидационная стоимость рассчитывается в случае ликвидации предприятия путем вычитания из скорректированной стоимости всех активов баланса суммы текущих затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также величины всех обязательств.

Метод чистых активов

Показатель чистой стоимости активов введен первой частью Гражданского кодекса РФ для целей оценки степени ликвидности организаций. Базовой при методике чистых активов является формула:

$$\text{Чистые активы (Собственный капитал)} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Чистые активы – это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества (принимаемых к расчету) суммы его обязательств (принимаемых к расчету).

Существует два метода расчета чистых активов:

- Метод нескорректированных чистых активов;
- Метод скорректированных чистых активов.

Порядок расчета стоимости чистых активов в бухгалтерской оценке определяется в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 29.01.2003 г. № 10н и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. № 03-6/пз.

Вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, балансовая стоимость активов и обязательств предприятия, как правило, не соответствует справедливой стоимости. В результате встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной справедливой стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной справедливой стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия, рассчитанного на базе метода скорректированных чистых активов.

После переоценки отдельных статей баланса стоимость активов суммируется, и из нее вычитаются обязательства. Результат показывает стоимость собственного капитала, т.е. стоимость предприятия.

Метод позволяет получить достоверные результаты о стоимости предприятия в целом (или стоимости контрольного пакета акций).

8.3.2 Сравнительный подход. Методы сравнительного подхода

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

В соответствии со сравнительным подходом, величиной стоимости оцениваемого предприятия является наиболее вероятная реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Сравнительный подход основан на анализе сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности.

Этапами расчета является выбор сопоставимых аналогов и анализ ценовых показателей сравниваемых объектов с целью приведения последних к единой базе (условиям приобретения объекта оценки).

Отбор аналогов проводится по следующим критериям:

- отраслевое сходство;

- сопоставимость размеров компании-аналога и оцениваемого предприятия, объемов деятельности, и иным показателям;
- достоверно известны условия совершения сделки: размер и цена проданного пакета акций (доли в уставном капитале);
- имеется доступ к финансовой отчетности потенциального предприятия-аналога и данные о его производственной и хозяйственной деятельности.

Сравнительный подход включает в себя следующие основные методы:

- Метод рынка капитала (компании-аналога);
- Метод сделок;
- Метод отраслевых коэффициентов.
- Метод ретроспективных сделок.

Метод рынка капитала (компании-аналога) основан на анализе рыночных цен по сделкам с акциями предприятий (доли в уставном капитале), аналогичных с оцениваемым предприятием.

Метод сделок основан на анализе цен приобретения контрольных пакетов акций (доли в уставном капитале) сопоставимых предприятий или на анализе цен приобретения предприятий целиком.

Главное отличие метода сделок от метода рынка капитала в том, что первый определяет уровень стоимости контрольного пакета акций (доли в уставном капитале), позволяющего полностью управлять предприятием, тогда как второй метод определяет стоимость предприятия на уровне неконтрольного пакета.

Метод отраслевых коэффициентов или метод отраслевых соотношений используется для ориентировочных оценок стоимости предприятий и основан на предположении, что стоимость оцениваемого бизнеса равна произведению определенного числового коэффициента (рассчитанного или общепринятого для данной отрасли или вида предприятий) и финансового показателя деятельности предприятия.

Метод анализа ретроспективных сделок заключается в расчете справедливой стоимости на основе результатов совершенных в прошлом сделок с акциями оцениваемого предприятия.

8.3.3 Доходный подход. Методы доходного подхода

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

В основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу вправе ожидать инвестор. То есть, при прочих равных условиях, если два предприятия приносят одинаковый доход, предпочтение будет отдано компании с менее рискованным бизнесом. Анализ «риск-доходность» является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежного потока. Связано это с тем, что прибыль является, во-первых, показателем сильно меняющимся, и, во-вторых, возможно сильно заниженным. Добавление же постоянной компоненты (амортизационных отчислений) в денежный поток способствует сглаживанию тенденции. В российской практике более распространены два метода:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации CCF (Capitalized Cash Flows) базируется на прогнозировании величины дохода на один год вперед. После чего определяется уровень риска, связанный с получением данной величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации. Делением дохода на данный коэффициент определяется справедливая стоимость предприятия.

Метод дисконтированных денежных потоков DCF (Discounted Cash Flows) основывается на более сложном подходе к прогнозированию. Прогноз охватывает период от трех до пяти лет.

8.4 Использование (или обоснование отказа от использования) затратного подхода, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №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.

Раздел V. «Требования к проведению оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно разделу III п. 11 ФСО № 1 «...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».

Условия применения затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО №1).

Условия применения сравнительного подхода

Согласно п. 13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета справедливой стоимости сравнительным подходом.

Условия применения доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы...».

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

Вывод о применяемых подходах

Применение всех трех подходов к оценке не является обязательным и иногда ведет к получению необъективных результатов. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых целесообразно, оправдано или возможно для оценки бизнеса конкретного предприятия, а также исходя из имеющихся данных и цели оценки.

В рамках возможности реализации сравнительного подхода для оценки справедливой стоимости оцениваемого предприятия были рассмотрены следующие источники:

1. Электронная база данных, предоставленная порталом www.skrin.ru,
2. Информация государственных органов (ФАУГИ) о продажах пакетов акций, находящихся в федеральной собственности;
3. Информация электронных бирж (www.business-shop.ru, www.biztrade.ru и пр.) о предложениях на продажу предприятий аналогичной сферы деятельности.

Анализ полученной информации позволил сделать выводы:

Оценщик не располагает информацией по осуществленным сделкам аналогичных предприятий: условия сделки, цели сделки, подтверждение независимости покупателя и продавца, осведомленность, деятельность контрагентов (сторон сделки) и т.д.

Таким образом, на основании вышесказанного, Оценщик отказался от применения сравнительного подхода, поскольку не располагает рыночными данными для проведения расчета.

Оценщик также отказался от использования доходного подхода к оценке по следующим причинам:

- Показатели рентабельности по чистой прибыли компании, данные представлены в следующей таблице:

Таблица 8.1. Ретроспективный анализ рентабельности продаж

Наименование	Ед. изм.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Выручка	тыс. руб.	176 003	173 255	165 192
Себестоимость	тыс. руб.	111 778	105 608	89 946
Коммерческие расходы	тыс. руб.	0	0	0
Управленческие расходы	тыс. руб.	23 688	20 457	21 619
Прибыль от продаж	тыс. руб.	40 537	47 190	53 627
Рентабельность прибыли от продаж	тыс. руб.	23,03%	27,24%	32,46%
Проценты к получению	тыс. руб.	14	180	73
Проценты к уплате	тыс. руб.	13 071	10 939	6 576
Доходы от участия в других организациях	тыс. руб.	0	0	0
Прочие доходы	тыс. руб.	187	531	1 720
Прочие расходы	тыс. руб.	1 801	1 536	3 962
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	25 866	35 426	44 882
Чистая прибыль	тыс. руб.	20 434	28 526	36 096
Рентабельность по чистой прибыли	тыс. руб.	11,61%	16,46%	21,85%

Источник: бухгалтерские данные ЗАО «ВНИИТР», составлено и рассчитано ООО «Агентство «Русспромоценка»

Прогнозный план доходов и расходов на среднесрочный или долгосрочный период Обществом не представлен. Основная деятельность Общества сдача недвижимого имущества в аренду, доля которой в общей выручке в 2015 году составляет 56%.

Таким образом, было принято решение отказаться от применения доходного подхода к оценке, в связи с тем, что основным видом деятельности Общества является сдача недвижимого имущества в аренду, а доходный подход для данного имущества будет рассчитан в Приложении №1, а так же отсутствием прогнозов показателей.

Таким образом, на основании вышесказанного, Оценщик отказался от применения сравнительного и доходного подходов.

По результатам проведенного анализа, с учетом информации, которой владели оценщики, и цели оценки, для расчета справедливой стоимости объекта оценки, было принято решение об использовании одного подхода к оценке: затратного.

Реализация подход производилась следующим методом:

- Затратный подход – метод чистых активов.

8.5 Определение справедливой стоимости затратным подходом

8.5.1 Обоснование выбора метода и алгоритм расчета

В силу того, что в отношении предприятия не открыта процедура банкротства и Оценщику известно, что предприятие остается действующим, затратный подход будет реализован с применением метода скорректированной стоимости чистых активов.

Алгоритм расчета методом скорректированных чистых активов:

- выявляются и оцениваются нематериальные активы;
- оценивается недвижимое имущество предприятия по справедливой стоимости;
- определяется справедливая стоимость машин и оборудования;
- определяется справедливая стоимость финансовых вложений (краткосрочных и долгосрочных);
- оцениваются товарно-материальные запасы;
- оценивается дебиторская задолженность;
- оцениваются расходы будущих периодов;
- оцениваются обязательства предприятия;
- определяется стоимость собственного капитала (чистые активы) путем вычитания из справедливой стоимости активов текущей стоимости всех обязательств.

Расчет методом скорректированных чистых активов включает несколько этапов:

- Определение справедливой стоимости активов предприятия;
- Определение текущей стоимости обязательств предприятия;
- Определение справедливой стоимости 100% собственного капитала предприятия.

В случае если стоимость актива, права, обязательства или обязанности является незначительной, оценщик имеет право не осуществлять их оценку¹³.

Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности экономических субъектов и соответствия совершенных ими финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации, во всех существенных отношениях.

Под достоверностью бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях понимается такая степень точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения.

Существенность информации – это ее свойство, которое делает ее способной влиять на экономические решения разумного пользователя такой информации. Уровень существенности – это то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения.

Критерии для определения уровня существенности устанавливаются в процентах от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. При этом для валюты баланса для определения уровня существенности устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%¹⁴.

Вследствие этого активы, которые составляют малую часть (2% и менее) в структуре активов, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итог активов. Остальные статьи оцениваются по справедливой стоимости.

¹³ Проект Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)», www.appraiser.ru

¹⁴ Методические рекомендации «Определение уровня существенности», источник: Научно-методическая конференция «Аудит в соответствии с МСА» в рамках проекта ТАСИС «Реформа Российского Аудита»

8.5.2 Определение справедливой стоимости 100% собственного капитала ЗАО «ВНИИТР» методом скорректированных чистых активов

Расчет справедливой стоимости активов и пассивов компании ЗАО «ВНИИТР», проводился на основе бухгалтерской отчетности предприятия по состоянию на 01.07.2016 г.

Статьи актива и пассива баланса предприятия, принимаемые к расчету чистых активов, представлены в следующей таблице:

Таблица 8.2. Активы и пассивы предприятия, принимаемые к расчету, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Удельный вес в общей валюте баланса, %
Активы			
Нематериальные активы	1110	19	0,01%
Результаты исследований и разработок	1120	0	0,00%
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0,00%
Материальные поисковые активы	1140	0	0,00%
Основные средства	1150	143 634	83,09%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	284	0,16%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	1 552	0,90%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%
Запасы	1210	576	0,33%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	14 870	8,60%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0	0,00%
Денежные средства	1250	10 901	6,31%
Прочие оборотные активы	1260	1 023	0,59%
Итого активы, принимаемые к расчету	1100+1200	172 859	100,00%
Пассивы			
Долгосрочные заемные средства	1410	0	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0,00%
Оценочные обязательства	1430	3 820	2,21%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0,00%
Краткосрочные заемные средства	1510	48 283	27,93%
Кредиторская задолженность	1520	14 179	8,20%
Оценочные обязательства	1540	3 641	2,11%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%
Итого пассивы, принимаемые к расчету	1400+1500-1530	69 923	40,45%
Стоимость чистых активов акционерного общества		102 936	

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

8.5.2.1 Определение справедливой стоимости активов предприятия

Нематериальные активы, стр. 1110

Нематериальные активы – неденежный актив, не имеющий физической формы.

К нематериальным активам относят активы, которые удовлетворяют следующим условиям:

- отсутствие материально-вещественной структуры;
- возможность идентификации от другого имущества;
- использование в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации;
- использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного имущества;
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;
- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого актива и исключительного права у организации на результаты интеллектуальной деятельности

(патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака и т.п.).

К нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты:

- объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):
 - исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
 - исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
 - имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
 - исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
 - исключительное право патентообладателя на селекционные достижения;
 - деловая репутация организации.

Состав и краткая характеристика нематериальных активов ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 19 тыс. руб., или 0,01% от валюты баланса.

Принимая во внимание небольшой удельный вес в общей валюте баланса, данная статья принимается к расчету по балансовой стоимости, так как влияние ее на стоимость чистых активов Общества ничтожно.

Вывод: стоимость нематериальных активов по состоянию на дату оценки составляет 19 тыс. рублей.

Основные средства, стр. 1150

Основные средства – средства производства, участвующие в производстве в течение многих циклов, имеющие длительные сроки амортизации. К основным средствам (фондам) относят: землю, производственные здания, сооружения, машины, оборудование, приборы, инструменты, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения и прочие основные средства, то есть физический капитал.

Состав и краткая характеристика основных средств ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 143 634 тыс. руб., или 83,09% от валюты баланса.

Таблица 8.3. Состав основных средств

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
Здания	159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68
Офисное оборудование	729 995,49	685 153,34	50 310,65
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99
Оборудование к установке	12 156,50	0,00	12 156,50
Итого	201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

Подробная характеристика объектов основных средств, а также методология расчетов и сам расчет справедливой стоимости статьи «Основные средства» представлен в Приложении № 1 к отчету об оценке. Результаты расчетов представлены в следующей таблице:

Таблица 8.4. Результаты расчета справедливой стоимости основных средств

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
--------------	-------------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------------------------

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
Здания	159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20	704 374 589
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68	13 567 761
Офисное оборудование	729 995,49	685 153,34	50 310,65	171 551
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99	1 074 496
Оборудование к установке	12 156,50	0,00	12 156,50	12 157
Итого	201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02	719 200 553

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено и рассчитано ООО «Агентство «Русспромоценка»

Вывод: справедливая стоимость основных средств по состоянию на дату оценки составляет 719 201 тыс. рублей.

Доходные вложения в материальные средства (ст. 1160)

Это вложения организации в ценности, имеющие материально-вещественную форму. Эти ценности (движимое и недвижимое имущество) организация предоставляет за плату (в аренду) с целью получения дохода. Они принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости фактически произведенных затрат на приобретение, включая транспортные расходы и другие расходы, необходимые для введения их в эксплуатацию.

Состав и краткая характеристика доходных вложений в материальные средства

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 284 тыс. руб., или 0,16% от валюты баланса.

Принимая во внимание небольшой удельный вес в общей валюте баланса, данная статья принимается к расчету по балансовой стоимости, так как влияние ее на стоимость чистых активов Общества ничтожно.

Вывод: стоимость нематериальных активов по состоянию на дату оценки составляет 284 тыс. рублей.

Отложенные налоговые активы (ст. 1180)

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз. от 29.01.2003 г. «Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ», к прочим внеоборотным активам относятся, так же, и отложенные налоговые активы.

Под отложенным налоговым активом понимается 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. Отложенный налог на прибыль – сумма, которая оказывает влияние на величину налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенный налоговый актив формируется тогда, когда возникают вычитаемые временные разницы (расходы в бухгалтерском учете больше, чем в налоговом учете).

Вычитаемые временные разницы образуются в результате:

- применения разных способов расчета амортизации для целей бухгалтерского учета и целей определения налога на прибыль;
- применения разных способов признания коммерческих и управленческих расходов в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг в отчетном периоде для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения;
- излишне уплаченного налога, сумма которого не возвращена в организацию, а принята к зачету при формировании налогооблагаемой прибыли в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах;
- убытка, перенесенного на будущее, не использованного для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде, но который будет принят в целях налогообложения в последующих отчетных периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

- применения, в случае продажи объектов основных средств, разных правил признания для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения остаточной стоимости объектов основных средств и расходов, связанных с их продажей;
- наличия кредиторской задолженности за приобретенные товары (работы, услуги) при использовании кассового метода определения доходов и расходов в целях налогообложения, а в целях бухгалтерского учета – исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности;
- прочих аналогичных различий.

Состав и краткая характеристика отложенных налоговых активов ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на дату оценки составляет 1 552 тыс. руб., или 0,90% от валюты баланса.

Расчет справедливой стоимости отложенных налоговых активов

Надежный расчет налоговых требований на дисконтированной основе требует составления подробного графика распределения во времени восстановления временной разницы. Во многих случаях составления таких графиков нецелесообразно или чрезвычайно сложно. Поскольку менеджментом компании не предоставлено информации, на основании которой можно было построить график распределения временных разницы, справедливая стоимость данной статьи принимается равной ее балансовой стоимости.

Вывод: справедливая стоимость отложенных налоговых активов по состоянию на дату оценки составляет 1 552 тыс. рублей.

Запасы, стр. 1210

В соответствии с ПБУ 5/01, в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством).

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности используются непосредственно в хозяйственной деятельности предприятия.

Затраты в незавершенном производстве – это фактическая себестоимость готовой продукции частичной готовности, не прошедшей всех операций изготовления.

Расходы будущих периодов – это расходы организации, которые произведены в отчетном периоде, но относятся к будущим периодам.

Состав и краткая характеристика запасов ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 576 тыс. руб. или 0,33% от валюты баланса.

Состав запасов предприятия представлены материалами в размере 571 тыс. руб. и товарами – 5 тыс. руб.

Расчет стоимости запасов

Учитывая незначительный удельный вес данной статьи в общей валюте баланса – 0,33%, было принято решение принять к расчету данную статью в полном объеме по балансовой стоимости, поскольку ее влияние на стоимость чистых активов компании ничтожно.

Вывод: скорректированная стоимость запасов по состоянию на дату оценки составляет 576 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность, стр. 1230

Дебиторская задолженность – это задолженность покупателей, заказчиков, заемщиков, подотчетных лиц и т.д., которую организация планирует получить в течение определенного периода времени. В составе дебиторской задолженности отражается также сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам.

Долгосрочная дебиторская задолженность – это задолженность, платежи по которой согласно условиям договора ожидаются в течение срока, превышающего 12 месяцев.

Краткосрочная дебиторская задолженность – это задолженность, платежи по которой согласно условиям договора ожидаются в течение срока, менее 12 месяцев.

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными. Отражаемые в бухгалтерской отчетности суммы по расчетам с банками, бюджетом должны быть согласованы с соответствующими организациями и тождественны. Оставление на бухгалтерском балансе неурегулированных сумм по этим расчетам не допускается.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, безнадежные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты у коммерческой организации, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались в установленном порядке.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность должна отражаться за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Состав и краткая характеристика дебиторской задолженности ЗАО «ВНИИТР»

По состоянию на 01.07.2016 г. на балансе Общества числится только краткосрочная дебиторская задолженность, балансовая стоимость которой составляет 14 870 тыс. руб., удельный вес в общей валюте баланса 8,60%.

Таблица 8.5. Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность»

Срок планируемого погашения	Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 01.07.2016 г., тыс. руб.
В течение 30 дней	6 031
В течение 60 дней	8 130
В течение 90 дней	709
В течение 120 дней	0
В течение 360 дней	0
Безнадежная дебиторская задолженность	0
Итого	14 870

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность представляет собой входящие в состав имущества организации имущественные требования к другим лицам, являющимся ее должниками в правоотношениях, возникающих из различных оснований.

Для приведения дебиторской задолженности к справедливой стоимости использовалась техника дисконтирования. Согласно данной методике, текущая (приведенная) стоимость дебиторской задолженности рассчитывается по формуле:

$$PV = \frac{D - D_b}{(1 + i)^n}$$

где:

PV – приведенная стоимость дебиторской задолженности;
 D – дебиторская задолженность по балансу;
 D_b – безнадежная к взысканию задолженность;
 i – ставка дисконтирования;
 n – период оборачиваемости дебиторской задолженности (период погашения), год.

В качестве ставки дисконтирования для краткосрочной дебиторской задолженности использовались средневзвешенные процентные ставки по депозитам для юридических лиц, в рублях на соответствующий период погашения (период оборачиваемости дебиторской задолженности) срок в рублевом выражении, представленные в следующей таблице:

Таблица 8.6. Процентные ставки по депозитам

Валюта	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 до 1 года	до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
рубли	9,59%	10,31%	10,49%	10,66%	9,64%	9,96%	13,11%	10,07%

Источник информации: Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций. Бюллетень банковской статистики №6 (277), Таблицы 4.2.3, <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1606r.pdf>

Дебиторская задолженность со сроком погашения до 30 дней дисконтированию не подлежит. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности представлен в следующей таблице:

Таблица 8.7. Расчет текущей стоимости статьи «Дебиторская задолженность»

Наименование	до 30 дней	от 30 до 60 дней	от 60 до 90 дней	от 90 до 180 дней	от 180 до 365 дней	от 1 года до 3 лет
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	6 031,00	8 130,00	709,00	0,00	0,00	0,00
Ставка дисконтирования, %	9,59%	10,31%	10,31%	10,49%	10,66%	9,96%
Срок наступления платежа, дней	15,00	45,00	75,00	135	270	540
Количество начислений в год	1	1	1	1	1	1
Дисконтный множитель	1,000	0,988	0,980	0,964	0,928	0,869
Текущая стоимость дебиторской задолженности, тыс. руб.	6 031,00	8 032,24	694,85	0,00	0,00	0,00
Итого, тыс. руб.	14 758					

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Агентство «Русспромоценка»

Вывод: скорректированная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет 14 758 тыс. рублей.

Денежные средства, стр. 1250

По этой строке отражается информация о наличии и движении денежных средств в российской и иностранных валютах, находящихся в кассе, на расчетных, валютных и других счетах, открытых в кредитных организациях на территории страны и за ее пределами, а также ценных бумаг, платежных и денежных документов.

Денежные средства в иностранных валютах учитываются в рублях в суммах, определяемых путем пересчета иностранной валюты в установленном порядке.

Состав и краткая характеристика денежных средств ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 10 901 тыс. руб., или 6,31% от валюты баланса.

Денежные средства являются активами с максимальной степенью ликвидности и не требуют проведения корректировок, в связи с чем данная статья принимается к расчету по балансовой стоимости.

Вывод: текущая стоимость денежных средств по состоянию на дату оценки составляет 10 901 тыс. рублей.

Прочие оборотные активы, стр. 1260

В составе прочих оборотных активов могут учитываться:

- стоимость недостающих или испорченных материальных ценностей, в отношении которых не принято решение об их списании в состав затрат на производство (расходов на продажу) или на виновных лиц;

- суммы НДС, исчисленные с авансов и предварительной оплаты (частичной оплаты), отражаемые обособленно по дебету счетов 62 или 76;
 - суммы акцизов, подлежащие впоследствии вычетам;
 - суммы излишне уплаченных (взысканных) налогов и сборов, пеней и штрафов, взносов на обязательное страхование, в отношении которых не принято решение о зачете (возврате из бюджета);
 - суммы НДС, начисленные при отгрузке товаров (продукции, иных ценностей), выручка от продажи которых определенное время не может быть признана в бухгалтерском учете, учитываемые организацией обособленно на счетах 76 или 45;
 - собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) с целью перепродажи.
- По этой строке могут быть отражены активы, стоимость которых незначительна.

Состав и краткая характеристика прочих оборотных активов ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 1 023 тыс. руб., или 0,59% от валюты баланса.

Принимая во внимание небольшой удельный вес в общей валюте баланса, данная статья принимается к расчету по балансовой стоимости, так как влияние ее на стоимость чистых активов Общества ничтожно.

Вывод: стоимость прочих оборотных активов по состоянию на дату оценки составляет 1 023 тыс. рублей.

8.5.2.2 Определение текущей стоимости обязательств предприятия

Оценочные обязательства, стр. 1430

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

В случае если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты или меньший срок, установленный организацией в учетной политике, такое оценочное обязательство оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

Состав и характеристика оценочных обязательств ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 3 820 тыс. руб. или 2,21% от валюты баланса.

Учитывая, что информация по данной статье не была представлена, то к дальнейшим расчетам данная статья принимается в полном объеме по балансовой стоимости.

Вывод: рыночная стоимость оценочных обязательств по состоянию на дату оценки составляет 3 820 тыс. рублей.

Краткосрочные заемные средства, стр.1510

– По строке «Заемные средства» (код строки 1510) раздела «Краткосрочные обязательства» отражается информация о состоянии краткосрочных (на срок менее 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

Состав и краткая характеристика краткосрочных обязательств по займам и кредитам ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи краткосрочные обязательства по займам и кредитам на 01.07.2016 г. составляет 48 238 тыс. руб. или 27,93% от валюты баланса.

Расшифровка краткосрочных обязательств по займам и кредитам, представлена в следующей таблице:

Таблица 8.8. Расшифровка краткосрочных обязательств по займам и кредитам

Наименование кредитора	Вид обязательства	Номер договора	Валюта займа	Сумма займа, тыс.руб.	Дата получения	Дата погашения	Процентная ставка
ЗАО «Русская Медиагруппа»	займ	№ 11-РМГ-0189 от 23.12.2011	руб.	15 000	23.12.11	31.12.16	
ЗАО «Русская Медиагруппа»	займ	№ 12-РМГ-0058 от 28.04.2012	руб.	17 000	28.04.12-8000000 01.08.12- 9000000	31.12.16	
Итого				32 000			

Источник информации: данные ООО «Азия Цемент», составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

Проценты по краткосрочным займам составляют 16 283 тыс. руб.

Расчет стоимости краткосрочных обязательств по займам и кредитам

Рыночная стоимость обязательств перед ЗАО «Русская Медиагруппа» принята равной фактической ситуации на дату оценки, отраженной на балансе.

Вывод: стоимость краткосрочных о по займам и кредитам по состоянию на дату оценки составляет 48 238 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность, стр. 1520

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам. Для оценки стоимости кредиторской задолженности существуют два основных подхода:

- оценка единым потоком – как единой позиции бухгалтерского баланса, без глубокого анализа структуры задолженности;
- единичная оценка – оценка кредиторской задолженности исходя из реальной динамики задолженности, юридической обоснованности требований на нее и особенностей функционирования бизнеса самого кредитора.

Состав и краткая характеристика кредиторской задолженности ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 14 179 тыс. руб. или 8,20% от валюты баланса.

Таблица 8.9. Расшифровка статьи «Кредиторская задолженность»

Срок планируемого погашения	Сумма кредиторской задолженности по состоянию на 01.07.2016 г., тыс. руб.
В течение 30 дней	13 941,00
В течение 60 дней	238,0
В течение 90 дней	0,00
В течение 120 дней	0,00
В течение 360 дней	0,00
Безнадежная дебиторская задолженность	0,00
Итого	14 179,00

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено ООО «Агентство «Русспромоценна»

Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

Менеджментом Общества предоставлена информация об отсутствии безнадежной к погашению кредиторской задолженности, в связи с чем данная статья принимается к расчету в полном объеме.

Для этого применялась техника дисконтирования, аналогичная той, которая применялась при корректировке дебиторской задолженности.

$$PV = \frac{C - C_b}{(1 + i)^n}$$

где:

PV – приведенная стоимость кредиторской задолженности;

C – балансовая стоимость кредиторской задолженности;

C_b – безнадежная к погашению кредиторская задолженность;

i – ставка дисконтирования;

n – период оборачиваемости кредиторской задолженности (период погашения), год.

В качестве ставки дисконтирования для кредиторской задолженности используются средневзвешенные процентные ставки по кредитам предоставленным нефинансовым организациям, в рублях на соответствующий период погашения срок в рублевом выражении.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в рублях, в зависимости от срока погашения представлены в следующей таблице:

Таблица 8.10. Процентные ставки по кредитам

Валюта	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 до 1 года	до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
рубли	11,86%	13,83%	14,87%	14,06%	13,00%	13,87%	13,76%	13,84%

Источник информации: Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям. Бюллетень банковской статистики №6 (277), Таблицы 4.3.5, <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1606r.pdf>

Кредиторская задолженность со сроком погашения до 30 дней дисконтированию не подлежит.

Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности представлен в следующей таблице:

Таблица 8.11. Расчет текущей стоимости статьи «Кредиторская задолженность»

Наименование	до 30 дней	от 30 до 60 дней	от 60 до 90 дней	от 90 до 180 дней	от 180 до 365 дней	от 1 года до 3 лет
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	13 941,00	238,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка дисконтирования, %	11,86%	13,83%	13,83%	14,87%	14,06%	13,87%
Срок наступления платежа, дней	15,00	45,00	75,00	135	270	540
Количество начислений в год	1	1	1	1	1	1
Дисконтный множитель	1,000	0,984	0,974	0,950	0,907	0,825
Текущая стоимость кредиторской задолженности, тыс. руб.	13 941,00	234,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого, тыс. руб.	14 175					

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Агентство «Русспромоценка»

Вывод: скорректированная стоимость кредиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет 14 175 тыс. рублей.

Оценочные обязательства, стр. 1540

В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочное обязательство – это обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. В соответствии с п. 8 ПБУ 8/2010 оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива. Это созданные организацией резервы на предстоящую оплату отпусков, на выплату вознаграждений по итогам года, на гарантийный ремонт и обслуживание, на ремонт основных средств и т. п. На этом же счете учитываются резервы по условным фактам хозяйственной деятельности, по прекращаемой деятельности (резерв под погашение обязательств, под выплату выходного пособия).

Состав и краткая характеристика оценочных обязательств ЗАО «ВНИИТР»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 3 641 тыс. руб. или 2,11% от валюты баланса. Расшифровка статьи Обществом не представлена.

Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

Оценочные обязательства Предприятия представляют собой денежный резерв на предстоящую оплату отпусков и на случай ликвидации ЧС природного и техногенного характера.

Согласно п.15 ПБУ 8/2010 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, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату. Таким образом, данная статья не требует проведения корректировок, принимается к расчету по балансовой стоимости.

Вывод: текущая стоимость оценочных обязательств по состоянию на дату оценки составляет 3 641 тыс. рублей.

8.5.2.3 Расчет стоимости 100% собственного капитала ЗАО «ВНИИТР» в рамках затратного подхода

Путем вычитания из величины скорректированных активов текущих обязательств Общества была определена стоимость собственного капитала ЗАО «ВНИИТР» методом чистых активов, что отражено в следующей таблице.

Таблица 8.12. Расчет стоимости 100% собственного капитала Общества по затратному подходу

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Активы				
Нематериальные активы	1110	19	0	19
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0
Основные средства	1150	143 634	575 567	719 201
Доходные вложения в материальные ценности	1160	284	0	284
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	1 552	0	1 552
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Запасы	1210	576	0	576
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	14 870	-112	14 758
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0	0	0
Денежные средства	1250	10 901	0	10 901
Прочие оборотные активы	1260	1 023	0	1 023
Итого активы, принимаемые к расчету	1100+1200	172 859	575 455	748 314
Пассивы				
Долгосрочные заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
Оценочные обязательства	1430	3 820	0	3 820
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0	0
Краткосрочные заемные средства	1510	48 283	0	48 283
Кредиторская задолженность	1520	14 179	-4	14 175
Оценочные обязательства	1540	3 641	0	3 641
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0	0
Итого пассивы, принимаемые к расчету	1400+1500-1530	69 923	-4	69 919
Стоимость чистых активов акционерного общества		102 936	575 458	678 394

Источник информации: данные ЗАО «ВНИИТР», составлено и рассчитано ООО «Агентство «Русспромоценка»

Стоимость 100% собственного капитала ЗАО «ВНИИТР», рассчитанная в рамках затратного подхода методом скорректированных чистых активов по состоянию на дату оценки составляет:

678 394 000 (Шестьсот семьдесят восемь миллионов триста девяносто четыре тысячи) рублей.

8.5.3 Поправки к справедливой стоимости собственного капитала компании

Для получения справедливой стоимости объекта оценки, полученная в предыдущем разделе стоимость должна быть скорректирована на следующие факторы:

- поправка на степень контроля оцениваемого пакета/доли;
- поправка на степень ликвидности оцениваемого пакета/доли.

Поправка на степень контроля

При определении справедливой стоимости предприятия затратным подходом, рассчитывается стоимость контрольного пакета акций/доли (100%).

В данном случае объектом оценки является 77,84%-ный пакет акций ЗАО «ВНИИТР», то есть более 50%, что является блокирующим пакетом акций, следовательно, в нашем случае скидка на контроль не применялась.

Поправка на степень ликвидности оцениваемой доли

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателя. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность определяется как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала, чтобы отразить недостаточную ликвидность.

Наличие и уровень спроса и предложения на ценную бумагу, которые обеспечивают возможность продать или купить ценную бумагу без изменения существующей справедливой цены этой бумаги. Цена будет меняться при продаже или покупке в том случае, если спрос и предложение этой ценной бумаги низкий (по ней происходит мало торгов на бирже). Чтобы продать эту ценную бумагу, особенно в большом объеме, придется снизить цену. И наоборот, покупка большого объема низколиквидных ценных бумаг заметно поднимет их цену. Продажа и покупка крупных объемов высоколиквидных ценных бумаг не влияет на их цену. Т.е. ликвидность это уровень, до которого можно покупать или продавать ценную бумагу на рынке без изменения её цены. Чем больше объем торгов с ценной бумагой, тем выше её ликвидность.

Высокая ликвидность увеличивает стоимость ценной бумаги, а низкая ликвидность снижает по сравнению со стоимостью аналогичных, но легко реализуемых ценных бумаг.

Факторы, влияющие на ликвидность пакета:

- низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- неблагоприятные перспективы продажи акций (долей) компании или ее самой;
- ограничения на операции (например, законодательное запрещение свободной продажи акций закрытых компаний);
- невозможность, или затруднительность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- низкие или отрицательные показатели прибыли.

При определении скидки на недостаточную ликвидность Оценщик принял во внимание следующие факторы:

- заинтересованный покупатель имеет полную информацию для анализа деятельности компании;
- ЗАО «ВНИИТР» имеет ликвидные активы (недвижимое имущество, расположенное в г. Москва);
- Неблагоприятные перспективы продажи акций Общества на дату оценки не выявлены;
- Информация об ограничении или затруднительности продажи акций у оценщиков отсутствует.

Учитывая вышесказанное, Оценщик решил не применять скидку на недостаточную ликвидность объекта оценки.

8.5.4 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по затратному подходу

На основании вышеизложенного, Оценщик рассчитал справедливую стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 8.13. Итоговый расчет справедливой стоимости затратным подходом

Наименование	Ед. изм.	Показатель
Стоимость 100% собственного капитала по затратному подходу	тыс. руб.	678 394
Количество акций 100% собственного капитала	шт.	5 037
Количество оцениваемых акций	шт.	3 921
Поправка на контроль	коэфф.	1,00
Поправка на неликвидность	коэфф.	1,00
Справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу	тыс. руб.	528 089

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Агентство «Русспромоценка»

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» размером 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет:

528 089 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей



Согласование результатов

9.1 Модель согласования результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оказания услуг по оценке, и делается окончательный вывод относительно справедливой стоимости оцениваемого объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum_{i=1}^3 C_i \times K_i$$

где:

C – итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (сумма K_i = 1).

9.2 Согласования результатов оценки

Оценка справедливой стоимости объекта оценки проведена с применением затратного подхода. Обоснование отказа от использования сравнительного и доходного подходов представлено в разделе 8.5. Отчета об оценке. Затратному подходу присвоен вес 100%.

Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» размером 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84% от уставного капитала):

528 089 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей.

Одна обыкновенная именная бездокументарная акция Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» в составе пакета:

134 682,22 (Сто тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят два рубля 22 копейки).

Оценщик I категории


Г.Л.Попкова

Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка»


С.В. Васильцов



**Перечень использованных
при проведении оценки
объекта оценки данных
с указанием источников их получения**

10.1 Перечень документов, использованных оценщиками и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Копии свидетельств о государственной регистрации юридического лица.
2. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
3. Копия Устава Общества.
4. Копия выписки о состоянии счета ДЕПО.
5. Копия уведомления о присвоении нового регистрационного номера выпуску эмиссионных ценных бумаг.
6. Сведения о численности работников Общества.
7. Краткое описание Общества.
8. Копия годового отчета Общества за 2015г.
9. Копии годовых бухгалтерских балансов и отчетов о прибылях и убытках с приложениями за 2013-2015 гг. и 1 полугодие 2016 года.
10. Расшифровка статей бухгалтерского баланса.
11. Сведения о земельных участках, права на которые принадлежат Обществу.
12. Сведения о составе недвижимого имущества, права на которые принадлежат Обществу.
13. Информация о сдаче в аренду недвижимого имущества.

10.2 Перечень нормативных актов

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в редакции Федерального закона от 06 апреля 2011 г. № 65-ФЗ).
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 11 июля 2011 г. № 200-ФЗ).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326.

10.3 Перечень методической литературы

1. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2007.- 448 с.
2. Стоимость капитала. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 176 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
3. Джеймс Р. Хитчнер. Премии и скидки при оценке стоимости бизнеса. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 176 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
4. Джеймс Р. Хитчнер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 304 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
5. Джеймс Р. Хитчнер. Оценка стоимости нематериальных активов. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 144 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
6. Чиркова Е.В. Как оценить бизнес по аналогии: Методическое пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов при оценке бизнеса и ценных бумаг. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – 190 с. Джеймс Р. Хитчнер.
7. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. – 1340 с. Есипов В.Е., Маховикова Г. А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб: Питер, 2007. – 464 с.: ил. – (Серия «Учебные пособия»).

8. З. Мерсер, Т. Хармс. Интегральная теория оценки бизнеса. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера.- М. : Маросейка, 2008.- 288 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).

9. Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов; Учебное пособие. – 2-е изд., стереотип. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2007. – 400 с.

10. Любушкин Н.П. , Лещева В. Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учебное пособие для вузов/Под ред. Проф. Н.П. Любушина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.-471 с.

11. Ионова А.Ф., Селезнева Н.Н. Финансовый анализ: учеб. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.- 624 с.

12. Радионов Н.В., Радионова С.П. Основы финансового анализа: математические методы, системный подход. – СПб.: Альфа, 1999. – 592 с.

13. Гиндсбург А. И. Прикладной экономический анализ. – СПб.: Питер, 2005. – 320 с.: ил. – (Серия «Академия финансов»).

14. Донцова Л.В. Анализ финансовой отчетности: учебник. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство «Дело и Сервис», 2006. – 368 с.

15. «Оценка недвижимости», Грязнова А. Г., Федотова М. А., изд. «Финансы и статистика», 2006 г.

16. Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве», изданные ООО «Ко-Инвест».

10.4 Другие источники

1. Информация Центрального Банка РФ, www.cbr.ru.
2. Информация Министерства экономического развития РФ, www.economy.gov.ru
3. БД «СПАРК», www.spark.interfax.ru.
4. Информация сети Internet.

Примечания: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

Приложения

11.1 Приложение № 1 Определение справедливой стоимости основных средств

11.1.1 Состав основных средств

Имущество, отраженное на стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса ЗАО «ВНИИТР» представляет собой имущественный комплекс, расположенный в г. Москве.

В состав основных средств ЗАО «ВНИИТР» входят следующие объекты:

Таблица 11.1 Основные средства ЗАО «ВНИИТР»

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
Здания	159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68
Офисное оборудование	729 995,49	685 153,34	50 310,65
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99
Оборудование к установке	12 156,50	0,00	12 156,50
Итого	201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02

Таблица 11.2 Расшифровка основных средств ЗАО «ВНИИТР»

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
		Здания			159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20
1	00000729	Ангар	01.01.1987	122	205 084,85	205 084,85	0,00
2	00000726	Аппаратно-студийный комплекс	15.12.1999	1 200	3 940 377,12	342 220,86	3 598 156,26
3	00000728	Здание	01.01.1980	1 200	155 849 135,32	17 667 145,38	138 181 989,94
		Машины и оборудование (кроме офисного)			37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68
1	00-000030	Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	25	297 796,61	297 796,61	0,00
2	00-000031	Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	25	55 423,73	55 423,73	0,00
3	00-000032	Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	25	91 822,04	91 822,04	0,00
4	00-000033	Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	25	91 822,03	91 822,03	0,00
5	07101246	PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	61	197 966,11	184 984,95	12 981,16
6	07101224	Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	37	107 466,10	107 466,10	0,00
7	07101114	ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	71	78 750,00	78 750,00	0,00
8	07101115	ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	52	23 900,00	23 900,00	0,00
9	07101116	ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	52	23 900,00	23 900,00	0,00
10	07101117	ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	52	23 900,00	23 900,00	0,00
11	07101071	Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	65	240 000,00	240 000,00	0,00
12	00600883	Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	85	367 484,81	367 484,81	0,00
13	07101120	ИБП APC SURT5000RMLI серверная 2	01.04.2010	23	22 650,00	22 650,00	0,00
14	07101121	ИБП APC SURT5000RMLI серверная 3	01.04.2010	22	21 350,00	21 350,00	0,00
15	07101276	ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	25	69 427,00	69 427,00	0,00
16	07101277	ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	25	69 427,00	69 427,00	0,00
17	07101261	ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	25	73 883,50	73 883,50	0,00
18	07101262	ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	25	76 984,50	76 984,50	0,00
19	07101123	ИБП SURT6000RMLI APC - 1	01.04.2010	33	82 100,00	82 100,00	0,00

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
20	07101124	ИБП SURT6000RMLI APC - 2	01.04.2010	33	82 100,00	82 100,00	0,00
21	07101125	ИБП SURT6000RMLI APC - 3	01.04.2010	33	82 100,00	82 100,00	0,00
22	07101126	ИБП SURTD5000RMLI APC	01.04.2010	33	72 050,00	72 050,00	0,00
23	07101127	ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33	33 850,00	33 850,00	0,00
24	07101132	ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	16	24 400,00	24 400,00	0,00
25	07101128	ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	19	51 950,00	51 950,00	0,00
26	07101129	ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	19	51 950,00	51 950,00	0,00
27	07101130	ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	19	53 000,00	53 000,00	0,00
28	07101076	ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	6	27 600,00	27 600,00	0,00
29	07101287	Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	25	43 573,50	43 573,50	0,00
30	07101257	Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	25	74 493,00	74 493,00	0,00
31	05001051	Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	25	34 245,50	34 245,50	0,00
32	05001047	Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	25	77 878,00	77 878,00	0,00
33	07101250	КВМ Switch в сборе	12.08.2011	25	117 865,21	117 865,21	0,00
34	07101078	Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	23	95 000,00	95 000,00	0,00
35	07101090	Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	12	24 500,00	24 500,00	0,00
36	07101135	Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	27	48 050,00	48 050,00	0,00
37	07101136	Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	27	48 050,00	48 050,00	0,00
38	07101091	Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	26	96 500,00	96 500,00	0,00
39	07101092	Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	26	96 500,00	96 500,00	0,00
40	07101138	Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	30	90 200,00	90 200,00	0,00
41	07101139	Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	30	84 050,00	84 050,00	0,00
42	07101140	Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	19	34 150,00	34 150,00	0,00
43	07101141	Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	16	31 850,00	31 850,00	0,00
44	07101093	Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	16	32 000,00	32 000,00	0,00
45	07101094	Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	9	40 600,00	40 600,00	0,00
46	07101238	Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	25	57 845,00	57 845,00	0,00
47	07101270	Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	25	102 716,89	102 716,89	0,00
48	07101271	Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	25	102 716,90	102 716,90	0,00
49	07101272	Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	25	102 716,88	102 716,88	0,00
50	07101142	Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	24	68 250,00	68 250,00	0,00
51	07101155	Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	66	35 250,00	35 250,00	0,00
52	07101143	Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	19	99 450,00	99 450,00	0,00
53	07101255	Коммутатор потоков Астарта Е1	11.11.2011	25	49 152,54	49 152,54	0,00
54	07101068	Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	34	440 000,00	440 000,00	0,00
55	07101054	Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.2010	25	20 116,29	20 116,29	0,00

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
56	07101144	Компьютер	01.04.2010	16	34 600,00	34 600,00	0,00
57	00050002	Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	37	36 078,18	36 078,18	0,00
58	07101147	Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22	22 650,00	22 650,00	0,00
59	07101148	Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	22	25 350,00	25 350,00	0,00
60	07101284	Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	25	156 972,27	156 972,27	0,00
61	07101285	Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	25	156 972,27	156 972,27	0,00
62	00070007	Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	108	30 688,50	30 688,50	0,00
63	07101212	Кондиционер LG G12LH(с/н805КАТМ00465),тех.эт, серв	29.06.2010	37	20 338,98	20 338,98	0,00
64	07101204	Кондиционер LG S24LHU (с/н 903КАNY01087), ком. 201	08.06.2010	37	37 288,14	37 288,14	0,00
65	07101205	Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	08.06.2010	37	34 838,98	34 838,98	0,00
66	07101198	Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	37	33 923,72	33 923,72	0,00
67	07101239	Кондиционер LG S36LHP с/н 010КАDT00226, ком. 0.32	23.05.2011	37	91 949,16	91 949,16	0,00
68	07101218	Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	37	39 830,51	39 830,51	0,00
69	07101217	Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	20.07.2010	37	22 881,35	22 881,35	0,00
70	07101240	Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	37	104 237,29	104 237,29	0,00
71	00600002	Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	108	28 842,58	28 842,58	0,00
72	00001817	Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	108	28 842,57	28 842,57	0,00
73	07101247	Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	25	55 238,97	55 238,97	0,00
74	07101149	Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	30	98 800,00	98 800,00	0,00
75	07101259	Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	25	116 267,12	116 267,12	0,00
76	07101152	Консоль сервера 1	01.04.2010	19	23 300,00	23 300,00	0,00
77	07101151	Консоль сервера 2	01.04.2010	19	23 300,00	23 300,00	0,00
78	07101150	Консоль сервера 3	01.04.2010	19	38 200,00	38 200,00	0,00
79	07101096	Кофемашинa Jura IMPRESSA	01.04.2010	16	24 800,00	24 800,00	0,00
80	07101154	Кофемашинa Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	34	24 000,00	24 000,00	0,00
81	07101282	Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	25	100 242,24	100 242,24	0,00
82	07101283	Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	25	100 242,24	100 242,24	0,00
83	07101221	Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	25	31 572,03	31 572,03	0,00
84	07101222	Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	25	31 572,04	31 572,04	0,00
85	07101052	Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	34	33 161,87	33 161,87	0,00
86	00001774	Микроскоп БМС-10	01.12.1979	83	1 554,50	1 554,50	0,00
87	07101242	Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	25	52 526,27	52 526,27	0,00
88	00201035	Набор мебели	28.07.2005	66	97 220,92	97 220,92	0,00
89	07101063	НАСОС (подвал)	27.02.2010	37	62 209,05	62 209,05	0,00

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
90	07101226	Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	25	55 556,59	55 556,59	0,00
91	0500085	Оборудование для столовой	23.05.2006	61	998 305,11	998 305,11	0,00
92	05000085	Пожарная сигнализация	08.06.2006	119	1 324 731,30	1 250 231,30	74 500,00
93	05200821	Принтер PR-088	29.09.2004	43	11 768,42	11 768,42	0,00
94	07101164	Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	72	63 800,00	63 800,00	0,00
95	07101062	Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	85	38 850,00	34 736,56	4 113,44
96	07101237	Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	31	304 076,22	304 076,22	0,00
97	07101168	Сервер HP DL 160G5	01.04.2010	22	21 050,00	21 050,00	0,00
98	07101269	Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	25	136 741,45	136 741,45	0,00
99	07101268	Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	25	379 418,49	379 418,49	0,00
100	07101251	Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	25	383 749,89	383 749,89	0,00
101	07101176	Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	16	47 950,00	47 950,00	0,00
102	07101179	Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	23	328 450,00	328 450,00	0,00
103	07101107	Серверный шкаф	01.04.2010	37	64 800,00	64 800,00	0,00
104	00080002	Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	272	105 894,63	68 468,32	37 426,31
105	07101035	Система вентиляции (1этаж)	30.11.2006	61	604 811,86	604 811,86	0,00
106	05801048	Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	62	4 257 408,59	4 257 408,59	0,00
107	07101273	Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	37	289 830,40	289 830,40	0,00
108	05801047	Система контроля доступа в здание	20.07.2009	119	2 968 535,80	2 846 068,80	122 467,00
109	07101067	Система мониторинга Evertz	28.03.2010	30	560 000,00	560 000,00	0,00
110	07101069	Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	45	360 000,00	360 000,00	0,00
111	05000260	Системный блок DT-0495	13.10.2003	37	21 280,35	21 280,35	0,00
112	07101220	Системный блок DT-0563	18.10.2010	25	33 042,37	33 042,37	0,00
113	07101241	Сканер Avision @V2800 SC-023	08.07.2011	25	52 289,94	52 289,94	0,00
114	07101275	Сканер Avision @V2800 SC-024	27.07.2012	25	55 932,20	55 932,20	0,00
115	07101219	Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	25	32 396,06	32 396,06	0,00
116	07101225	Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	25	33 364,46	33 364,46	0,00
117	07101210	Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	25	34 006,09	34 006,09	0,00
118	07101209	Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	25	36 048,77	36 048,77	0,00
119	07101208	Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	25	36 048,77	36 048,77	0,00
120	05001036	Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	85	2 312 099,26	2 312 099,26	0,00
121	07101191	Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	68	56 050,00	56 050,00	0,00
122	07101192	Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	68	50 050,00	50 050,00	0,00
123	07101258	Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	61	43 889,83	37 414,52	6 475,31
124	07101109	Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	40	23 700,00	23 700,00	0,00
125	07101110	Телефонный гибрид Comrex	01.04.2010	24	22 600,00	22 600,00	0,00
126	07101070	Тон-студия RU TV	28.03.2010	26	280 000,00	280 000,00	0,00
127	07101066	УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	28.03.2010	118	6 607 653,25	6 279 138,23	328 515,02
128	07101194	Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	58	29 850,00	29 850,00	0,00
129	07101196	Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	58	29 850,00	29 850,00	0,00
130	07101097	Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	58	29 850,00	29 850,00	0,00

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
131	07101195	Шкаф 19" напольный 47U- 2	01.04.2010	58	29 850,00	29 850,00	0,00
132	07101214	Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	61	22 034,61	22 034,61	0,00
133	07101215	Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	61	22 034,61	22 034,61	0,00
134	07101216	Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	61	22 034,61	22 034,61	0,00
135	07101197	Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	55	22 450,00	22 450,00	0,00
136	05001037	Шлагбаум	30.12.2007	25	35 084,75	35 084,75	0,00
137	07101211	Шлагбаум на въезде	28.06.2010	25	31 432,34	31 432,34	0,00
138	07101263	Экран Vutec Lectric III	15.02.2012	61	93 384,75	79 606,80	13 777,95
139	07101034	Электростанция передвижная	29.08.2006	61	3 799 523,15	3 799 523,15	0,00
140	00-000028	Процессорная дисковая полка EMC VNХЕ3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	25	264 856,73	264 856,73	0,00
141	00-000021	Система газового пожаротушения	15.05.2013	61	2 244 577,79	1 361 465,32	883 112,47
142	00-000018	Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	25	62 337,69	62 337,69	0,00
143	00-000019	Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	25	62 337,68	62 337,68	0,00
144	00-000041	ИБП Liebert GXT3-6000+WEBCARD	09.11.2015	25	217 126,00	60 795,28	156 330,72
145	00-000039	Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	25	95 713,56	72 742,26	22 971,30
146	00-000029	Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	25	213 517,28	213 517,28	0,00
		Офисное оборудование			729 995,49	685 153,34	50 310,65
1	00-000027	Кондиционер LG S36PK с/н303КАНГ00017 к.5.28	12.07.2013	37	80 932,21	76 557,60	4 374,61
2	00-000014	Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	37	112 288,13	112 288,13	0,00
3	00-000015	Кондиционер LG P08AH с/н 203КААЕ00048, комн. 3.2	01.03.2013	37	155 932,21	155 932,21	0,00
4	00-000016	Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049, комн. 3.2	01.03.2013	37	155 932,21	155 932,21	0,00
5	00-000017	сканер Avision @2800 SC-027	29.03.2013	25	52 796,61	52 796,61	0,00
6	00-000012	сканер Avision @2800 SC-026	27.02.2013	25	50 711,86	50 711,86	0,00
7	00-000037	Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	37	56 621,47	35 197,13	21 424,34
8	00-000038	Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	37	64 780,79	40 269,09	24 511,70
		Производственный и хозяйственный инвентарь			2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99
1	00080001	Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	96	128 598,13	128 598,13	0,00
2	05000666	Диван Бизон угл.2x3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	66	10 942,98	10 942,98	0,00
3	00052129	Жалюзи	17.10.2001	60	5 541,67	5 541,67	0,00
4	07101039	Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	19	40 319,00	40 319,00	0,00
5	07101037	Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	19	36 118,16	36 118,16	0,00
6	07101036	Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	15	25 701,09	25 701,09	0,00
7	07101048	Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	37	36 080,51	36 080,51	0,00
8	07101057	Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	37	48 610,17	48 610,17	0,00
9	07101056	Кондиционер LG S30LHP	29.12.2009	37	48 610,17	48 610,17	0,00

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
		(серверная)					
10	05401042	Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	37	65 002,88	65 002,88	0,00
11	07101047	Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	37	66 630,51	66 630,51	0,00
12	05200068	Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	61	31 489,68	31 489,68	0,00
13	05200070	Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	13.08.2003	61	31 489,68	31 489,68	0,00
14	07101044	Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	01.11.2008	50	28 710,57	28 710,57	0,00
15	07101043	Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	01.11.2008	50	22 372,07	22 372,07	0,00
16	07101045	Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	01.11.2008	50	28 710,58	28 710,58	0,00
17	07101041	Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	10.11.2008	26	21 907,19	21 907,19	0,00
18	07101046	Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	51	24 204,98	24 204,98	0,00
19	07101058	Мебельный шкаф (ПМГ)	31.12.2009	44	20 260,00	20 260,00	0,00
20	07101059	Мебельный шкаф 1 (ПМГ)	31.12.2009	44	20 260,00	20 260,00	0,00
21	07101060	Мебельный шкаф 2 (ПМГ)	31.12.2009	40	23 730,00	23 730,00	0,00
22	07101223	Мойка для волос "Оникс" серебро	17.11.2010	61	21 500,00	21 500,00	0,00
23	00300979	Набор корпусной мебели	19.07.2005	66	62 401,59	62 401,59	0,00
24	00500980	Набор корпусной мебели	25.07.2005	66	47 953,23	47 953,23	0,00
25	00600965	Набор корпусной мебели	18.07.2005	66	116 810,97	116 810,97	0,00
26	00600970	Набор корпусной мебели	28.07.2005	66	100 034,71	100 034,71	0,00
27	00600985	Набор корпусной мебели	28.07.2005	66	52 967,45	52 967,45	0,00
28	05200975	Набор корпусной мебели	29.06.2005	66	94 452,11	94 452,11	0,00
29	05900085	Набор корпусной мебели	14.08.2006	61	27 258,53	27 258,53	0,00
30	05000913	Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	66	89 866,94	89 866,94	0,00
31	05000804	Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.2010	66	50 949,87	50 949,87	0,00
32	05000719	Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	66	37 105,85	37 105,85	0,00
33	00500744	Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	66	27 177,23	27 177,23	0,00
34	05100805	Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.2010	66	54 299,52	54 299,52	0,00
35	05000780	Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.2010	66	47 232,52	47 232,52	0,00
36	05200745	Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.2010	66	30 647,57	30 647,57	0,00
37	05000803	Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	66	13 305,67	13 305,67	0,00
38	00080003	Оптико-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком	01.03.2002	132	116 501,00	116 501,00	0,00
39	07100712	Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	61	35 364,41	35 364,41	0,00
40	05001038	Сплит-система RSW-30NB/ROW-30CB (ТП)	29.04.2008	37	78 037,29	78 037,29	0,00
41	05000781	Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	66	12 457,63	12 457,63	0,00
42	00300051	Телефон	03.01.2001	132	4 095,83	4 095,83	0,00
43	05000882	Уголок "Панорама" (ком.отдыха	03.12.2004	66	24 433,48	24 433,48	0,00

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
		ген.дир.)					
44	07101049	Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	61	33 381,36	33 381,36	0,00
45	07101050	Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	61	20 600,00	20 600,00	0,00
46	07101064	Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTC-	09.04.2010	61	21 621,11	21 621,11	0,00
47	05001048	Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	61	20 062,71	20 062,71	0,00
48	00-000022	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	61	57 007,63	35 512,90	21 494,73
49	00-000023	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	61	57 007,63	35 512,90	21 494,73
50	00-000024	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	61	57 007,63	35 512,90	21 494,73
51	00-000025	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	61	57 007,63	35 512,90	21 494,73
52	00-000026	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	61	57 007,62	35 512,90	21 494,73
53	00-000036	Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	37	56 621,47	35 197,13	21 424,34
		Оборудование к установке					
	00-00004559	Память 2 GB for CISCO			12 156,50	0,00	12 156,50
		Итого			201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02

Таблица 11.3. Сведения о земельном участке, принадлежащем и используемом ЗАО «ВНИИТР»

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь	Категория земель	Право в котором находится участок	Назначение
1	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Москва ул. 3-ья Хорошевская вл. 12	Нет данных	6 055 кв.м	Земли населенных пунктов	Аренда	Нет данных

11.1.1.1 Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

Оцениваемое имущество по состоянию на дату оценки используется в соответствии со своим функциональным назначением.

11.1.1.2 Имущественные права

Описание прав на земельные участки и ОКС

Оцениваемым правом на ОКС является право собственности. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит 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».

Согласно данным ЗАО «ВНИИТР» здание, в котором находится оцениваемое недвижимое имущество, расположено на земельном участке, площадью 6 055 кв.м. Данный земельный участок находится на праве аренды.

Понятие «аренды» раскрывает ст. 606 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с этой статьей под договором аренды (имущественного найма) понимается гражданско-правовой договор, по которому одна сторона – арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне – арендатору (нанимателю) за плату определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование. Владеть и пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора аренды, а в случае, если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества.

Субъектом права оцениваемого недвижимого имущества является ЗАО «ВНИИТР». Свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество представлены в Приложении №3 к отчету об оценке № 4166.

Ограничения и обременения имущественных прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

По данным, предоставленным Заказчиком, оцениваемое имущество не является предметом долга, предметом залога, не находится под арестом, запрещением и не обременено каким-либо иным обязательством.

Таким образом, при определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из предположения, что права собственности на объект оценки свободны от каких-либо обременений и ограничений.

Однако, по данным Заказчика, помещения в ОКС сдаются в аренду.

Арендные ставки, согласно сведениям о сдаваемой в аренду площади, принадлежащей ЗАО «ВНИИТР» составляет:

Таблица 11.4. Сведения о сдаче в аренду

№ п/п	Наименование арендатора	№ договора	Назначение помещения	Арендуемая площадь (м ²)	Стоимость 1 м ² (руб. без НДС/год)	Примечание
1	ЗАО "Русская медиа группа	4/17-А от 04.04.2016	офис	1580,3	10 847,46р.	
2	ЗАО "Русская медиа группа	43/17-А от 01.06.2016	офис	99,7	4 593,90р.	
3	ЗАО "Русское радио-Евразия"	7/17-А от 04.04.2016	офис	178,7	10 847,46р.	
4	ООО "101 и К"	8/17-А от 04.04.2016	офис	112,8	10 847,46р.	
5	ООО "Максимум радио"	9/17-А от 04.04.2016	офис	145,5	10 847,46р.	
6	ЗАО "Корпорация радио АРТ"	10/17-А от 04.04.2016	офис	48,8	10 847,46р.	
7	ЗАО "Радиостанция Евразия Классика	11/17-А от 04.04.2016	офис	24,3	10 847,46р.	
8	ЗАО "Мьюзик Один"	13/17-А от 04.04.2016	офис	716,6	10 847,46р.	
9	ГРМ	41/02-16-А от 01.02.2016	офис	93,1	10 847,46р.	
	ИТОГО ВНУТРЕННИЕ			2999,8		
11	СТС	52/11-А/с-48-0013/11 от 01.01.2011	офис	116,1	13 983,05р.	
12	ООО РУ ФМ	81/16-А от 25.11.2015	офис	205,7	11 016,95р.	
13	ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	62/16-А от 01.04.2015	спорт зал	109,1	10 677,97р.	
14	ООО ПРАЙМ ГРУП	76/16-А от 01.11.2015	офис	1138,5	11 610,17р.	
15	ГУ МОРО ФСС РФ	ДС1-64/14-А от 28.10.14	офис	1814,7	13 271,19р.	
16	ООО ЭСКАДО ПЛЮС	66/16-А от 01.09.2015	офис	279	12 372,88р.	

№ п/п	Наименование арендатора	№ договора	Назначение помещения	Арендваемая площадь (м ²)	Стоимость 1 м ² (руб. без НДС/год)	Примечание
17	ООО ДАТЧ СТАЙЛ	84/16-А от 01.03.2016	офис	105,3	11 016,95р.	
18	ООО ВИМАРТ	026/16-А от 01.09.2015	общепит	127,2	3 915,25р.	
19	ВентАэроКлимат	112/15-А ДС1 от 01.04.2016	офис	35,7	45 000,00р.	в месяц
20	ООО Кинтех Лаб	115/15-А от 01.09.2015	офис	256,1	10 169,49р.	
21	ООО Бизнес-Гарант	120/16-А от 31.12.2015	офис	16	25 423,73р.	в месяц
22	ООО Элит Софт	125/16-А от 01.06.2016	офис	16,8	17 796,61р.	в месяц
23	ООО ДИСТЕЛ	129/16-А от 30.05.2016	офис	15,5	20 338,98р.	в месяц
24	ООО ИНТОРГ	133/16-А от 01.06.2016	офис	15,5	19 491,53р.	в месяц
25	ООО "Первая Мастерская"	134/16-А 14.06.2016	офис	16,2	19 491,53р.	в месяц
ИТОГО РЫНОЧНЫЕ				4267,4		

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы по состоянию на дату оценки показал, что арендная ставка за арендуемые помещения соответствует рыночным, то есть, не ведет к существенной потере дохода, который может быть потенциально получен от сдачи помещений в аренду по рыночным ставкам. Пересмотр арендной ставки планируется ежегодно.

На основании вышесказанного, наличие договора аренды по оцениваемому недвижимому имуществу не рассматривается как обременение.

Данные об обременениях права собственности правами третьих лиц на оцениваемое движимое имущество отсутствуют.

11.1.1.3 Обзор рынка оцениваемого имущества

Обзор рынка коммерческой недвижимости¹⁵

Девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в первой половине 2016 г. находилась на низком уровне. Сроки ввода в эксплуатацию по многим бизнес-центрам переносились, в особенности по объектам, предполагающим ввод большого объема офисных площадей. Политика властей Москвы, направленная на ликвидацию долгостроев в городской среде, стимулировала возобновление работ по некоторым объектам, строительство которых было заморожено. Например, деловой центр на Поклонной, вл. 7 и офисно-гостиничный комплекс в Олимпийском проезде, вл. 1, БЦ «Два капитана» в Мякининской пойме.

Суммарная арендная площадь качественных бизнес-центров Москвы по итогам I полугодия 2016 года превысила 184 000 кв. м. Совокупный объем рынка качественных офисных помещений превзошел отметку в 19,2 млн. кв. м. Структура общего объема распределения офисных площадей по классам сохраняется: 21% составляют офисы класса А (4,1 млн. кв. м), 38% – офисы класса В+ (7,3 млн. кв. м), остальное относится к объектам класса В- (7,8 млн. кв. м). На открытом рынке для реализации доступно 74 000 кв. м из общего количества 103 000 кв. м офисных площадей, введенных в эксплуатацию. Таким образом, за счет нового строительства общий объем рынка офисных помещений в Москве в течение шести месяцев увеличился всего на 0,9%. Для объектов класса А прирост составил 1,5%, для класса В прирост составил 0,8%.

В течение первого полугодия 2016 года в Москве было введено в эксплуатацию менее половины объема нового строительства аналогичного периода 2015 года, из них более половины относится к классу В+. Это оказалось рекордно низким показателем полугодового ввода за последние 10 лет. Крупнейшими объектами, введенными в эксплуатацию в течение II квартала, стали: 1-я фаза бизнес-парка G10 (офисной площадью 30 000 кв. м) и 2-я фаза бизнес-центра «Отрадное» (офисной площадью 25 300 кв. м).

Процесс децентрализации территориального распределения ввода новых объектов сохраняется. Весь объем нового предложения в I полугодии 2016 года пришелся на удаленные от ЦАО Москвы территории.

Ожидается, что до конца 2016 года на рынок будет введено еще не более 400 000 кв. м. офисной недвижимости. Причем на 50% общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из офисных объектов, строительство по которым в условиях высокого уровня

¹⁵ Источник информации: http://www.1rre.ru/upload/iblock/937/analitics_realty_retail_16_09_2015_99384.pdf

невыстроенных помещений и ограничения привлечения финансирования, было перенесено с 2015 года на 2016 год. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 3 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Суммарный объем чистого поглощения офисов по итогам I полугодия 2016 года почти в 4 раза превышает показатель за аналогичный период 2015 года и составляет 146 000 кв. м. Однако, стоит отметить, что высокое значение показателя за первое полугодие сформировано несколькими крупными сделками в объектах класса А и В+ в течение первого квартала – сделка ВТБ по покупке башни «Евразия» и сделка с Мэрией Москвы по покупке 55 000 кв. м в башне «ОКО».

Во втором квартале показатель продемонстрировал отрицательное значение. На фоне продолжающегося высвобождения офисных помещений в классе В-, чистое поглощение в среднем по рынку составило 42 000 кв. м.

На рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качественные офисы, в дешевеющие офисы класса А/В+. На фоне снижения ставок аренды, компании продолжают переезжать в современные высококачественные здания, оставляя незанятыми офисные помещения классами ниже. Об этом свидетельствует отрицательное значение показателя в классе В-. В свою очередь, самые крупные сделки первого полугодия прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Ключевыми сделками на офисном рынке столицы во втором квартале стали: покупка «Легион II» ГК «Норильский Никель» (29 684 кв. м), покупка Группой «Риотэкс» при посредничестве компании ILM одного из корпусов бизнес-парка «Солюшнс» (с подземным паркингом общей площадью 18 840 кв. м и арендуемой площадью 15 388 кв. м), аренда «МФЦ Газойл» компанией «Про Грэс» (7 000 кв. м), аренда офиса в БЦ «Кругозор» компанией Rolf (4 755 кв. м) и др.

Структура спроса по профилю компаний-пользователей офисных площадей сохраняется в течение последнего года практически без изменений. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. В течение квартала количество запросов со стороны таких компаний выросло до 23% на конец июня 2016 года. Уверенный спрос на офисы в Москве продолжают демонстрировать компании производственного сектора, на их долю приходится около 17% от всех запросов. Количество запросов со стороны компаний финансового сектора продолжает уменьшаться, в течение квартала показатель снизился до 4%.

Спрос

Основной тренд, который будет происходить в ближайшие годы – это миграция в качественные офисные центры и постепенное вымывание наиболее знаковых, качественных объектов класса А, собственники которых были вынуждены снижать ставки. Вакансия будет увеличиваться в тех объектах, собственники и девелоперы которых в момент пикового спроса шли на компромиссы, связанные с качеством строительства, с качеством инфраструктуры, инженерии и т.д.

Арендаторы офисов тщательно изучают все дополнительные операционные расходы, которые могут повлиять на итоговую стоимость аренды офисного помещения, а также стоимость аренды парковочного места (наиболее дорогая аренда парковочного места в ЦАО Москвы). Максимальные скидки, которые предлагали собственники индивидуально, сдавая в аренду большие офисные помещения, составляли до 30%.

Арендные ставки

Ставки аренды на офисные помещения в Москве за I полугодие 2016 г. показали незначительное снижение. Так средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А на конец II квартала установилась на уровне 24 400 рублей за кв. м в год, снизившись на 1,2% с начала года. Помещения класса В+ предлагались по средневзвешенной ставке аренды в размере 13 800 рублей за кв. м в год, что на 2% ниже значения конца IV квартала 2015 г. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная ставка

аренды сохранилась на прежнем уровне и составляла 10 600 рублей за кв. м в год. Данные ставки указаны для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Вакантность

На рынке офисной недвижимости Москвы, по данным S.A. Ricci, вакантными остаются 2,9 млн. офисных помещений, что составляет 19% от совокупного предложения. Вакантность в классе А снизилась за полугодие до 24,2% (1,3 млн. кв.м). В зоне ММДЦ свободно 24,7% офисных площадей, для помещений класса В+ вакантность составляет 19% (1,1 млн. кв. м). Самая большая доля свободных офисов класса В+ сохраняется в зоне МКАД (23,1%). Вакантность в классе В не изменилась и составляет 13% (0,5 млн. кв. м). В центре города вакантность офисных площадей составляет, в среднем, 5%. Эксперты рынка ожидают, что доля вакантных офисных помещений будет постепенно снижаться к концу года за счёт низких объёмов поступающих на рынок новых площадей и сохраняющегося спроса на офисы.

Прогноз. Арендные ставки на офисную недвижимость в Москве до конца 2016 года будут сохраняться на низком уровне. Их изменение в сторону постепенного увеличения начнет происходить со сглаживания дисбаланса спроса и предложения на рынке и улучшения макроэкономических показателей, которое ожидается не ранее начала 2017 года.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в июне 2016 г.¹⁶

В июне 2016 г. в аренду предлагалось 2 856 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 573 тыс. кв. м. Объем предложения по количеству вырос на 4%, а по общей площади - на 6%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 4% и составила 265\$/кв. м/год. Курс доллара за месяц уменьшился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 5%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 280 руб./кв. м/год. За год, с июня 2015 года долларové ставки снизились на 35%, а рублевые – на 22%. Уменьшение ставок в рублевом эквиваленте за последние 12 месяцев продолжает оставаться следствием проблем в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%, далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%).

Офисная недвижимость

В июне 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду вырос на 8% по количеству и на 11% по общей площади и составил 1 760 объектов общей площадью 865 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 22%, их общая площадь – на 26%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 382\$/кв. м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, снизились на 1%, а доля объектов со ставками выше 300\$/кв. м/год в общем объеме предложения выросла с 67% в мае до 70% в июне. За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади - на 9%. Средняя ставка снизилась на 1%, и составила 236\$/кв. м/год.

В условиях роста ставки за месяц, более значительный спрос наблюдается на офисные объекты в центре, однако, учитывая примерно одинаковое изменение ставок по объектам в центре и за его пределами за год, о каких либо тенденциях говорить в данном случае пока не приходится.

Рисунок 11.1 Основные показатели рынка продаж офисной недвижимости

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	274	55	135,688	0,495	382
К маю 2016	▲ +22%	▲ +45%	▲ +26%	▲ +4%	▲ +4%
К июню 2015	▼ -40%	▼ -59%	▼ -40%	0%	▼ -32%

¹⁶ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-june-2016>

Торговая недвижимость

В июне 2016 г. на рынке экспонировалось 602 объекта общей площадью 179 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 4%, их общая площадь - на 8%. Из указанных объектов в центре экспонировалось 55 помещений общей площадью 15 тыс. кв. м, что на 7% ниже показателя мая по количеству и на 1% выше - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 11%, и составила 725\$/кв. м/год. В том числе, средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 700\$/кв. м/год за месяц снизилась с 48% до 40%. Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в июне 2016 г., уменьшилось на 4%, а их общая площадь - на 9%. Объем предложения составил 547 объектов общей площадью 165 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 9%, и составила 387\$/кв. м/год. В том числе ставка по объектам, которые экспонируются давно, снизилась на 4%, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв. м/год, сократилась с 33% в мае до 30% в июне. Из динамики ставок можно заключить, что динамика спроса на торговые объекты в центре и за его пределами примерно одинакова.

Рисунок 11.2 Основные показатели рынка продаж торговой недвижимости

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	55	9	14,612	0,266	725
К маю 2016	▼ -7%	▼ -10%	▲ +1%	▲ +8%	▼ -11%
К июню 2015	▼ -50%	▼ -80%	▼ -59%	▼ -18%	▼ -35%

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июне 2016 г. составил 494 объекта общей площадью 529 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с маем на 2% по количеству и на 5% - по общей площади. Средняя ставка в июне практически не изменилась, и составила 103\$/кв. м/год.

Рисунок 11.3 Основные показатели рынка продаж производственно-складской недвижимости

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	494	51	529,135	1,071	103
К маю 2016	▲ +2%	▲ +2%	▲ +5%	▲ +3%	0%
К июню 2015	▼ -34%	▼ -58%	▼ -43%	▼ -14%	▼ -24%

Обзор рынка складской недвижимости класса D в СМН не обнаружено.

Обзор помещений общественного питания

Согласно аналитике РБК Исследования рынков, оборот общественного питания в 2015 году впервые с 2009-го показал отрицательный прирост на уровне 5,5% и составил 1301 млрд. руб. Максимального объема в размере 1376,4 млрд. руб. рынок общественного питания в России достиг в 2014 году, с тех пор аналитики фиксируют его сокращение.

В первую очередь на рынок повлияло снижение реальных доходов населения - в 2015 году они упали на 4% по сравнению с предыдущим годом, в 2016 году. По прогнозу аналитиков РБК Исследования рынков, в 2016 году расходы снизятся еще на 4%. Среди объективных факторов, влияющих на рынок, остается продовольственное эмбарго, ослабление курса рубля, рост цен на продукты питания и алкоголь.

Еще один негативный фактор, отмечают эксперты, - изменения в законодательстве, обязывающие предприятия общепита с 1 января 2016 года подключиться к системе ЕГАИС (Единая государственная автоматизированная информационная система объема производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции), оператором которой является Федеральная служба по регулированию алкогольного рынка. Выполнение этих требований означает дополнительные расходы.

Рестораторы и аналитики неоднозначно оценивают ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. С одной стороны, ставки в самых активных с точки зрения ресторанный бизнеса российских городах - Москве и Санкт-Петербурге - снижаются. По данным консалтинговой компании JLL, арендные ставки в самых популярных торговых коридорах Москвы в первом квартале 2016 года составили от 60 тыс. руб. за квадратный метр на 1-й Тверской-Ямской улице до 215 тыс. руб. в Столешниковом переулке. На этих улицах зафиксировано снижение доли вакантных площадей. Предложения вакантных помещений на Арбате также сократились за первые три месяца 2016 года до 6,3%. Доля свободных площадей на Тверской и Мясницкой улицах составила 6,5% и 6,8% соответственно. Однако в целом по рынку доля вакантных площадей остается на уровне 12,5% (в прошлом году этот показатель был 9%). С другой стороны, многие операторы рынка утверждают, что арендные ставки так и остались на докризисном уровне, из-за чего рестораторы предпочитают уйти из помещения и не платить высокую аренду с низких доходов.

В любом случае, очевидно, что в столицах идет перераспределение активности - рестораторы покидают помещения, расположенные вне проходных или популярных зон, а центральные улицы, напротив, становятся все более заполненными. Вместе с перераспределением площадей идет и перераспределение лидеров рынка, если не в количественном, то в качественном смысле.

Сложившиеся неблагоприятные экономические условия уже изменили потребительскую модель в сторону более экономичных стратегий. Даже самые звездные рестораторы взялись за самые демократичные сегменты рынка, открывая заведения с авторской едой и серьезным сервисом, предлагающие потребителю средний чек, сравнимый с чеком «народных» сетевых кофеен. Самые яркие примеры пробы жанра - бургерная «Фарш» от Аркадия Новикова или «Обед-Буфет» от компании Ginza Project. В традиционном демократичном сегменте наибольшим спросом, конечно, пользуются сети с раскрученными брендами и сетевые кофейни, но в 2015-м появились дополнительные услуги: продажа еды на вынос и доставка.

Лидирующую строчку в рейтинге общепита сохраняет фастфуд. По данным РБК Исследования рынков, в первом квартале 2016 года доля сегмента в общем спросе составила 39% (ранее 36%) за аналогичный период 2015 года. Этому сегменту, помимо экономной модели поведения потребителей, дают свои плюсы вводимые в строй новые ТРЦ. По данным Colliers International, в 2015 году в России открылось 62 торговых центра суммарной площадью около 1,9 млн. кв. м (более трети нового ввода обеспечила Москва). Общее предложение по стране достигло 23,9 млн. кв. м, а к концу 2016-го будет введено еще 2,3 млн. кв. м торговых площадей.

На рынке растут продажи доступных блюд с низкой себестоимостью. Например, согласно данным компании The NPD Group (NPD), курица стала вторым по популярности блюдом в заведениях быстрого питания, приблизившись к бургеру - традиционному лидеру фастфуда. Если в 2015 году на курицу приходилось только 8% всех заказов в фастфуде, то в январе-феврале 2016 года ее продажи выросли на 21%. По данным NPD, сегмент доставки пиццы за 2015 год вырос на 6%. Это показательно: потребитель не хочет доплачивать за обслуживание. На долю сайтов-агрегаторов доставки (например Delivery Club) сейчас приходится 10% рынка.

Заведения формата «кофейня» в 2015 году окончательно превратились в маленькие рестораны. Аналитики NPD полагают, что кофейни постепенно перетянули к себе завсегдаев классических демократичных ресторанов или городских кафе: в кофейне можно и полноценно поесть, и посидеть на 200 руб. с чашкой кофе. В первом квартале 2016 года сегмент кофеен вырос на 4%, причем решающий вклад в рост внесла продажа кофе на вынос. За год эта услуга выросла на 35% и в первом квартале 2016 года составила 23% от оборота сегмента.

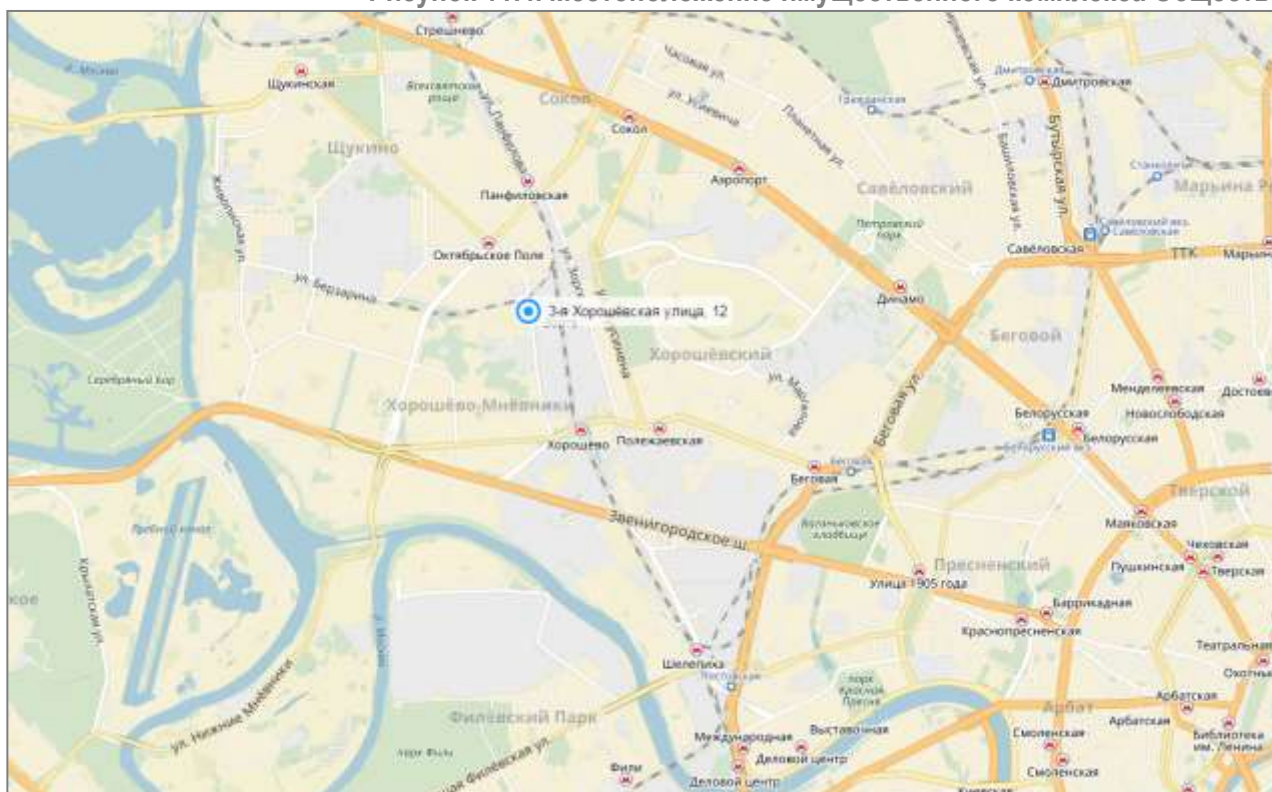
В 2015 году поддержку отрасли общественного питания оказал стремительный рост популярности внутреннего туризма, который позволил в некоторой степени компенсировать потери ресторанного рынка. По итогам 2015 года количество выездов за рубеж, осуществленных гражданами страны, сократилось на 25%. В текущем году спрос на внутренний туризм вырастет, по подсчетам аналитиков РБК, на 3,5 млн. человек. Таким образом, развитие внутреннего туризма окажет положительное влияние на состояние российского рынка общественного питания и в 2016 году. Однако большего, чем «положительное влияние», ожидать не стоит. С учетом всех сложившихся реалий падение рынка общественного питания в текущем году может достичь 3,7%, при этом его оборот составит 1 252,6 млрд. руб. Положительной динамики не стоит ожидать в ближайшие два года. Впрочем, по мнению аналитиков РБК Исследования рынков, в 2017-м российский рынок общепита начнет постепенно отыгрывать потери, а полное восстановление рынка может произойти уже в 2018 году. Главными катализаторами процесса должны стать восстановление потребительской уверенности, рост доходов домохозяйств, а также все более нарастающий темп жизни населения, «навязывающий» культуру питания вне дома.¹⁷

11.1.1.4 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Местоположение оцениваемого имущества

Имущественный комплекс ЗАО «ВНИИТР» расположен по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.

Рисунок 11.4. Местоположение имущественного комплекса Общества



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Количественные и качественные характеристики

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объектов недвижимого имущества, представленные в таблицах ниже.

¹⁷ http://www.rbcpplus.ru/news/578f9c7a7a8aa94e9d8e593f/?utm_source=rbc&utm_medium=plus&utm_campaign=jul22-578f9c7a7a8aa94e9d8e593f

Таблица 11.5 Характеристика земельного участка

Наименование	Значение
Адрес места расположения	г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 12
Общая площадь земельного участка, кв. м	6 055
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Нет данных
Кадастровый номер участка	Нет данных
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных
Инвентарный номер	На балансе не числится
Транспортная доступность	Хорошая
Тип застройки окружения	Жилой сектор, административные здания
Конфигурация и рельеф земельного участка	Участок неправильной формы, близкой к прямоугольной, рельеф ровный
Наличие ОКС	Административное здание, ангар
Обеспеченность инженерной инфраструктурой (доступные инженерные коммуникации)	Имеются все необходимые инженерные коммуникации для использования ОКС по назначению

Таблица 11.6. Общая характеристика ангара

№ п/п	Наименование основных средств (пристроек, приспособлений и принадлежностей, относящихся к основному объекту, адрес объекта)	Функциональное назначение	Год постройки	Этажность	Общая/ полезная площадь, м2	Стены
1	Ангар	Складское	1988	1	450	Металлические

Таблица 11.7. Общие характеристики здания

Описание здания	
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
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	42 363
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	42 363
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.
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.

Износ, устаревания и техническое состояние оцениваемого имущества

Существует один вид износа (физический) и два вида устаревания (функциональное, экономическое).

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, качества дизайна или производства, технических современным требованиям.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Физический износ. На дату проведения оценки общее физическое состояние зданий оценивается как вполне удовлетворительное (нормальное) – конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии. Выводы о техническом состоянии сделаны на основе осмотра и консультации с представителем Заказчика.

Функциональное устаревание. Оцениваемые объекты выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

Экономическое устаревание. Для оцениваемых зданий были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки).

За последние годы не выявлены изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки в период, с даты постройки до даты оценки объекта оценки, не зафиксированы. Таким образом, экономическое устаревание у объектов оценки отсутствует.

Технические состояния зданий были определены на основании шкалы экспертных оценок (таблица ниже).

Таблица 11.8. Шкала экспертных оценок

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния
0-10	Отличное
11-20	Хорошее
21-30	Вполне удовлетворительное (нормальное)
31-40	Удовлетворительное
41-60	Не вполне удовлетворительное

Таблица 11.9. Техническое состояние недвижимого имущества

№ п/п	Наименование основных средств (пристроек, приспособлений и принадлежностей, относящихся к основному объекту, адрес объекта)	Функциональное назначение	Год постройки	Техническое состояние
1	Ангар	Складское	1988	Удовлетворительное
2	Здание	Офисное	1980	Вполне удовлетворительное (нормальное)

Фотографии недвижимого имущества



Фото 1-4. Внешний вид нежилого здания

11.1.1.5 Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Понятие «наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;

– максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Объекты, для которых анализ НЭИ является обязательным:

- объекты, незавершенные строительством;
- бывшие детские сады и пионерские лагеря;
- объекты соцкультбыта в плохом финансовом состоянии;
- производственная недвижимость, излишняя для промышленных предприятий;
- избыточные активы;
- свободные земельные участки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность). Земельный участок был выделен под размещение научно-исследовательских и проектно-конструкторских институтов на землях населенных пунктов, поэтому использование участков под иное строительство не соответствует критерию юридической законности.

Физически возможные варианты использования. Земельный участок, на котором непосредственно расположено оцениваемое имущество, находится в г. Москва. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данные земельные участки по своему текущему использованию, т.к. не требуется вложения дополнительных средств, для извлечения дохода.

Вывод: Таким образом, после проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик пришел к выводу, что юридически допустимо, физически возможно и финансово оправдано использовать земельные участки, на которых расположено оцениваемое имущество по их текущему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование ОКС

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися ОКС – вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наилучшем и наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчетов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность). Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании оцениваемого имущества. Оцениваемое имущество находится в праве собственности ЗАО «ВНИИТР».

Физически возможные варианты использования. Такое возможное использование, которое соответствует объемно-планировочным и техническим характеристикам здания. Оцениваемое имущество представляют собой:

– здания административно-офисного, производственно-складского и обслуживающего назначения. Физически их возможно использовать по их прямому функциональному назначению.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Участки на дату оценки застроены, вследствие чего для строительства более доходной недвижимости, потребуются достаточно высокие затраты на снос зданий и инвестиции на строительство нового объекта. Учитывая то, что рынок продажи типичной недвижимости по данному региону не является высокодоходным, считаем данные затраты не оправданными.

Вывод: Все вышесказанное говорит о том, что в данном случае вариант использования оцениваемого имущества очевиден в соответствии с их характеристиками. Исходя из всех ограничений, текущее использование принимаем в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования.

11.1.2 Методология оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

5. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

6. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» даны следующие определения трёх подходов к оценке:

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

«15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

«18. 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.»

Согласно разделу III п. 11 ФСО № 1 «...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».

11.1.2.1 Затратный подход

Совокупность методов оценки справедливой стоимости объекта недвижимости, в рамках затратного подхода, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Методы затратного подхода:

– **Метод сравнительной единицы.** Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства 1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м и пр. строения или сооружения, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона объектов оценки. Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

– **Ресурсный метод.** Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

– **Модульный метод.** Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

– **Базисно-индексный метод** основан на определении стоимости затрат в базисном уровне цен и пересчете этих цен в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительно-монтажных работ);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительно-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

– **Метод индексации первоначальной стоимости (индексный метод).** Метод является разновидностью базисно-индексного метода. За базу принимается первоначальная стоимость (как правило, стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (первоначальная балансовая стоимость)).

11.1.2.2 Сравнительный подход

Совокупность методов оценки справедливой стоимости объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода, основанных на его сравнении с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с оцениваемым по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Методы сравнительного подхода:

– **Метод сравнения продаж.** При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

– **Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ).** Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход. На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

11.1.2.3 Доходный подход

Совокупность методов оценки справедливой стоимости объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Методы доходного подхода:

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся примерно, на одном и том же уровне, близком к начальному уровню. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени.

Метод дисконтирования денежного потока более сложен, детален, он позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

11.1.2.4 Анализ возможности применения подходов к оценке оцениваемого имущества

Затратный подход

На активно функционирующих рынках недвижимости акцент при определении справедливой стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости, а порой единственным инструментом, которым может воспользоваться оценщик при оценке специализированных объектов, а также объектов с неразвитым рынком.

Рынок продаж г. Москвы показывает активность, в связи с чем потенциальный инвестор в большей степени нацелен на стоимость объектов недвижимости на рынке, нежели на затраты на создание аналогичного объекта, в связи с чем было принято решение затратный подход применялся для определения справедливой стоимости ангара, аппаратно студийного комплекса и движимого имущества. Реализация затратного подхода для недвижимого имущества проводилась методом воспроизводства и замещения.

Сравнительный подход

При определении стоимости в обмене, т. е. когда речь идет о продаже объектов, применение сравнительного подхода является наиболее логичным и предпочтительным. Практическое применение данного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Общее физическое состояние зданий оценивается как вполне удовлетворительное (нормальное), конструктивные элементы зданий в целом пригодны для эксплуатации. В результате исследования Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило применить сравнительный подход.

Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход к оценке стоимости движимого имущества, так как на вторичном рынке нет сложившегося рынка, имеются лишь отдельные частные предложения на досках объявлений.

Доходный подход

Доходный подход используется для оценки так называемой «доходной недвижимости», то есть такой недвижимости, целью владения которой является получение дохода. Доходы от владения недвижимостью могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости недвижимости, полученной при ее продаже в будущем.

Рынок аренды показывает высокую активность, в связи с чем потенциальный инвестор в большей степени нацелен на доходы генерируемые объектом, в результате исследования Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по аренде сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило применить доходный подход.

Сложность реализации доходного подхода для движимого имущества затрудняется отсутствием рынка аренды такого рода имущества, в связи с чем было принято решение отказаться от применения данного подхода к оценке движимого имущества.

Вывод: Для определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества использовались три подхода к оценке: сравнительный (метод сравнения продаж), доходный (метод прямой капитализации) и затратный (метод воспроизводства и замещения).

Для определения рыночной стоимости сооружений и движимого имущества использовался один подход к оценке: затратный (метод воспроизводства и замещения).

Вся площадь земельного участка учтена при расчете сравнительным и доходным подходами.

11.1.3 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества

В рамках данного приложения к отчету об оценке определение справедливой стоимости зданий будет производиться сравнительным, затратным и доходным подходами, справедливая стоимость земельных участков будет учтена в стоимости имущественного комплекса.

11.1.3.1 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Для оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Этапы применения метода сравнения продаж:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.);
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным Оценщиком в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала Оценщиком последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

Выбор и описание объектов аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице ниже. Согласно анализу наиболее эффективного использования, приведенному в п. 1.5, наиболее эффективным использованием комплекса является его текущее использование в качестве помещений административно-производственного

назначения. В связи с этим, для данного комплекса Оценщик осуществил подбор объектов – аналогов административно-производственного назначения и здания свободного назначения. Единицей сравнения выбрана стоимость 1 кв. м помещений.

Таблица 11.10. Описание объектов-аналогов для здания

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	Продажа	Продажа	Продажа
Тип объекта	Нежилое здания	Нежилое здания	Нежилое здания
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, Ленинский проспект, д. 80, к. 69	г. Москва, ул.1-я Магистральная, д. 25, стр. 2	г. Москва, Гостиничный проезд, д. 4Б
Описание	Здание (ОСЗ). 9 мин. пешком от м. Сокол. Построенное в 1972 году, в 2009 оно прошло полную реконструкцию. Располагается бизнес-центр в районе Сокол САО Москвы. Количество этажей: 14, здание: нежилое (административное). Отделка: с отделкой за выездом арендаторов.	Продается отдельно стоящее здание, в 8 минутах пешком от метро Полежаевская. Общая площадь: 3 750,2 кв.м. Здание расположено на 1-й линии домов, на оживленном перекрестке. 5-этажное здание с подвалом, 1957 г.п., перекрытия ж/б. Удобная транспортная развязка: легкий доступ к ТТК, Звенигородскому и Хорошевскому ш., ул. 1905г. ЗУ 0,341 Га (в том числе пятно застройки 0,1 Га), долгосрочная аренда на 25 лет	Продается офисное здание общей площадью 10 389,3 м2. в СВАО. Помещения удобны и функциональны, сделан качественный офисный ремонт, во всех присутствует естественное освещение, ж/б перекрытия, свободная планировка. Шаговая доступность: от м.Окружная -1 мин.пеш., от м.Петровско-Разумовская-12 мин.пеш. Удобный транспортный подъезд с крупных магистралей: до Альтуфьевского шоссе-1,2 км., до Дмитровского шоссе-1,5 км. Площадь земли 0,6273 га, в аренде у города до 2054 г.
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Передаваемые права на ОКС	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Вполне удовлетворительное (нормальное)
Общая площадь, кв. м	15 036,0	3 750,2	10 389,3
Цена с учетом НДС, руб.	1 100 000 000	450 000 000	1 050 000 000
Цена 1 кв. м с учетом НДС, руб.	73 158	119 994	101 066
Цена 1 кв. м без учета НДС, руб.	61 998	101 690	85 649
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую представлена стоимость	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.
Продавец	Представитель агентства недвижимости	Представитель агентства недвижимости	Представитель агентства недвижимости
Контактная информация	тел. 8-495-768-47-44	тел. 8-495-782-14-60	тел. 8-926-155-56-06
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/147403936/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148056275/	http://bazametrov.ru/offers/1139014

Рисунок 11.5. Объект-аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/148056275/

Москва, район Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 25С2 [Показать на карте](#)


450 000 000 руб.
120 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	3750,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Телефонные линии:	0

Продается отдельно стоящее здание, в 8 мин нитутах пешком от метро Полежаевская. Общая площадь 3750,2 кв.м. Здание расположено на 1-й линии домов, на оживленном перекрестке. Стр.1 3382,4 кв.м, 5 этажное здание с подвалом, 1957 г.л., перекрытие ж/б. Средняя площадь этажа 580 кв.м. бывшее здание лонбарда. Стр.2 567,8 кв.м. Одноэтажное кирпичное здание, 1998 г.л., автомастерская. В 2016 г открываются новые входы М Полежаевская, расположенные в 3 мин пешком от объекта. Удобная транспортная развязка: легкий доступ к ТТК, Звенигородскому и Хорошевскому ш., ул. 1905г. ЗУ 0,341 Га (в том числе пять застройки 0,1 Га), долгосрочная аренда на 25 лет с 1999 года. Собственная парковка на 50 машин. Коридорно-кабинетная планировка. Стоимость продажи: 450 000 000 руб.

Deltaestate
+7 495 782-14-60
Покупайте, ориентируясь на объявления на ЦИАН



ЦИАН ID 534664

РЕКЛАМА
Лoftы для жизни и творчества.
Продается Лoftов, офисных пространств, мансард, шоурумов на территории дизайн-завода Флакон. От 170 000 рублей за 1 м2.
Тел.: (495) 151-10-20

Рисунок 11.6. Объект-аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/147403936/

Москва, район Сокол, Ленинградский просп., 80к69 [Показать на карте](#)


1 100 000 000 руб.
73 158 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 14
Площадь:	15036,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1 +
Охрана:	есть

Здание (ОСЗ), 9 мин. пешком от м. Сокол. БЦ выполненное в строгон деловом стиле. Построенное в 1972 году, в 2009 оно прошло полную реконструкцию. Благодаря этому БЦ получил приятный внешний вид и современное инженерно-техническое оснащение. Распологается бизнес-центр в районе Сокол САО Москвы. Презентабельный фасад здания подчеркивает деловую сущность объекта. Обилие стекла и спокойная цветовая гамма создают атмосферу воздушности и легкости. Внутри тоже есть немало интересных решений. В частности, внимание привлекает винтовая лестница с узорчатыми перилами, выходящая спиралевидной лострой. Очень уместно смотрится и шикарный белый роуль в фойе. Наполненный светом и воздухом, БЦ Балтийская будет интересен самым разным компаниям, желающим получить разумный уровень комфорта за адекватные деньги. Обременения в виде долгосрочных договоров, отсутствуют. Арендаторы размещаются в здании на основании краткосрочных договоров. На первых двух этажах расположен фитнес-клуб "Земля". Возможна покупка как под арендный бизнес так и под себя. Количество этажей: 14, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: 3 (Отеис). Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, клиника, медицинский центр. Лот 20407.

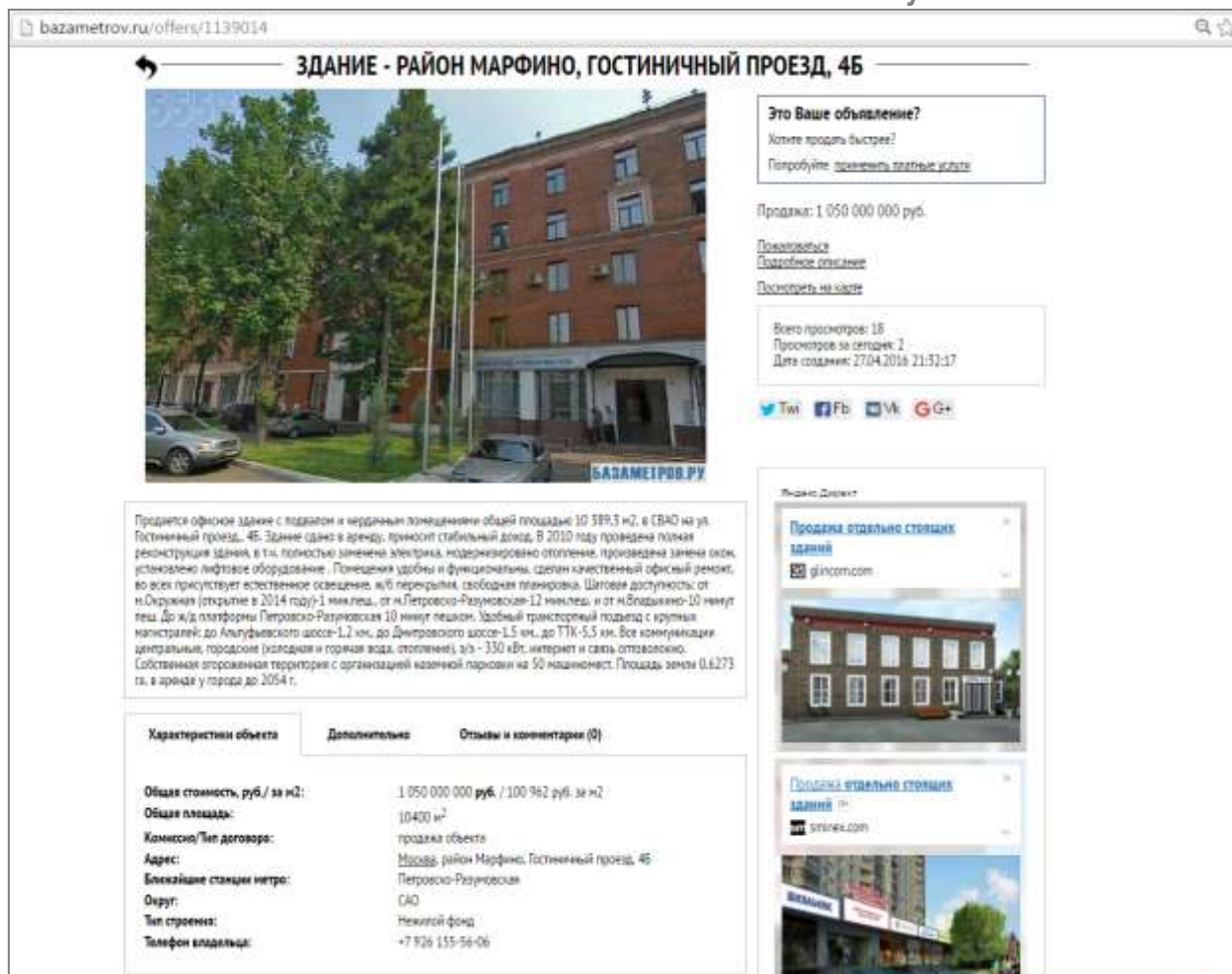
Rentavik Real Estate
+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
Покупайте, ориентируясь на объявления на ЦИАН



ЦИАН ID 28717

РЕКЛАМА
Лoftы для жизни и творчества.
Продается Лoftов, офисных пространств, мансард, шоурумов на территории дизайн-завода Флакон. От 170 000 рублей за 1 м2.
Тел.: (495) 151-10-20

РЕКЛАМА
Чашинская земля ПРОМ.
Продается ПРОМ земля, Солнечногорский район, Ленинградское ш., 24 км от МКАД. Площади от 0,3 до 20 Га. Все коммуникации. Цена от собственника.



ЗДАНИЕ - РАЙОН МАРФИНО, ГОСТИНИЧНЫЙ ПРОЕЗД, 4Б

Продать офисное здание с подвалом и чердаком помещений общей площадью 10 589,3 м², в САО на ул. Гостиничный проезд, 4Б. Здание сдано в аренду, приносит стабильный доход. В 2010 году проведена полная реконструкция здания, в т.ч. полностью заменена электрика, модернизировано отопление, проведена замена окон, установлено лифтовое оборудование. Помещения удобны и функциональны, сделан качественный офисный ремонт, во всех помещениях естественное освещение, ж/б перекрытия, свободная планировка. Штатная доступность: от м.Окружная (открытие в 2014 году)-1 мин.пеш., от м.Петровско-Разумовская-12 мин.пеш. и от м.Богородицево-10 минут пеш. До ж/д платформы Петровско-Разумовская 10 минут пешком. Удобный транспортный подъезд с круглыми развязками: до Альфимовского шоссе-1,2 км., до Дмитровского шоссе-1,5 км., до ТТХ-5,5 км. Все коммуникации: центральные, городские (холодная и горячая вода, отопление), э/э - 330 кВт, интернет и связь оптоволоконно. Собственная огороженная территория с организацией казенной парковки на 50 машиномест. Площадь земли 0,6273 га, в аренде у города до 2054 г.

Характеристики объекта	Дополнительно	Отзывы и комментарии (0)
Общая стоимость, руб./ за м ² :	1 050 000 000 руб. / 100 962 руб. за м ²	
Общая площадь:	10400 м ²	
Комиссия/тип договора:	продажа объекта	
Адрес:	Москва, район Марфино, Гостиничный проезд, 4Б	
Ближайшие станции метро:	Петровско-Разумовская	
Оуру:	САО	
Тип строения:	Нежилой фонд	
Телефон владельца:	+7 926 155-56-06	

3.1.1. Выбор и расчет корректировок¹⁸

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На **первом этапе** последовательно вносятся поправки по первой группе элементов сравнения, которая включает поправки на:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- факт сделки;
- время продажи.

На **втором этапе** выполняются поправки по второй группе элементов сравнения, которая включает поправки на:

- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

¹⁸ Допущение: в расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на справедливую стоимость.

1. **Передаваемые права.** Правовой статус оцениваемого объекта и объектов-аналогов одинаков: право собственности на объекты капитального строительства и право аренды на земельный участок, корректировка не проводилась.

2. **Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. **Условия продажи.** Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

4. **Факт сделки.** Поправка на уторговывание проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Величина данной скидки (поправки на торг) принималась на основании проведенного анализа рынка. Данная корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости «Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016 г. под редакцией Е.Е.Яскевича.

Рисунок 11.1.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Оцениваемые объекты представляют собой офисную недвижимость, расположенную в городе Москва. Оценщик применил среднюю корректировку, в размере 14,5% для офисных помещений.

5. **Время продажи.** Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на 2 квартал 2016 г. Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в г. Москве составляет 3-6 месяцев, поэтому в течение 6 месяцев цена на объект обычно не меняется. По данному фактору корректировка не проводилась.

6. **Местоположение.** Объект оценки, расположен в г. Москва, в СЗАО, между ТТК и МКАД. Все объекты-аналоги расположены так же в г. Москва, в СЗАО и САО, между ТТК и МКАД. Корректировка по данному фактору не применялась.

7. **Общая площадь.** Объекты-аналоги и оцениваемые объекты отличаются по площади. Корректировка проводилась согласно Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных ОКС земельных участков (зданий) сравнительным подходом, разработанной ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. (495) 737-53-53, <http://www.fbk.ru>. Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K=(S_0/S_a)^k$$

где:

K – корректировка, %;

S₀ – площадь объекта оценки, кв. м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв. м;

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Таблица 11.11. Значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Производственно-складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Оцениваемые объекты относятся к сегменту офисная и торговая недвижимость, значение коэффициента торможения составит -0,197, прочие объекты можно отнести к производственно-складской недвижимости с коэффициентом торможения -0,235.

Результаты расчета корректировок на площадь представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11.12. Расчет корректировки на общую площадь здания

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь S_o, S_a	10 564,10	15 036	3 750	10 389
Корректировка на общую площадь, К		1,07	0,82	1,00

8. Техническое состояние. К состоянию здания и помещения (фактическое техническое состояние основных конструктивных элементов здания, качество отделки, класс здания и эксплуатационные характеристики помещения) предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка коммерческой недвижимости.

Оцениваемое здание и здания объектов-аналогов находятся в различном техническом состоянии.

Зависимость физического износа зданий от их технического состояния выглядит следующим образом:

Таблица 11.13. Зависимость величины физического износа от состояния

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния	Среднее значение физического износа, %
0-10	Отличное	5
11-20	Хорошее	15,5
21-30	Вполне удовлетворительное (нормальное)	25,5
31-40	Удовлетворительное	35,5
41-60	Не вполне удовлетворительное	50,5

Для расчета корректировок на состояние был определен износ оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов и рассчитана корректировка по следующей формуле¹⁹:

$$Pi = (100 - Io) / (100 - Iанал) - 1,$$

где:

Pi – поправка на износ;

Io – износ объекта оценки;

Iанал – износ объекта-аналога.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, корректировка не применялась.

9. Экономические характеристики. Характеристики использования объекта оценки включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку различия по данному фактору не выявлены.

10. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Данная поправка включает компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом (мебель, оборудование и т. д.). Корректировка по данному фактору не проводилась, так как их доля в общей стоимости объектов-аналогов является незначительной.

3.1.2. Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов

Справедливая стоимость 1 кв. м объектов определялась как среднее арифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

¹⁹ Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999, стр.172.

Таблица 11.14. Расчет справедливой стоимости здания

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения за 1 кв. м, без учета НДС, руб.	61 998	101 690	85 649
Корректировки (поправки) на:			
Передаваемые права	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	1,00	1,00	1,00
Факт сделки	0,855	0,855	0,855
Время продажи	1,00	1,00	1,00
Местоположение	1,00	1,00	1,00
Общая площадь	1,07	0,82	1,00
Техническое состояние	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики	0	0	0
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.	56 826	70 899	72 990
Справедливая стоимость 1 кв. м объекта оценки, без учета НДС, руб.			66 905
Площадь объекта оценки, кв. м			10 564,10
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			706 791 111

11.1.3.2 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Методология доходного подхода. Выбор метода

Оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода:

- 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.

Выбор метода: учитывая, что объект оценки на дату оценки находится в рабочем состоянии и проведение капитального ремонта не требуется, а также, учитывая то, что доход от аренды оцениваемой

недвижимости прогнозируется стабильным и в обозримом будущем, доходы от объектов недвижимости останутся на уровне, близком к нынешнему, целесообразно применить метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации.

Данный метод используется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся примерно, на одном и том же уровне, близком к начальному уровню. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени. Первый метод достаточно прост и отражает поведение рынка. Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем денежных потоков, равных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

$$C_p = \frac{NOP}{R},$$

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;
3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение справедливой стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь в кв. м, сдаваемая в аренду, кв. м;

A – арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

Поскольку в качестве объектов-аналогов были подобраны офисные центры, административные здания или этажи в них, включающие как аренда пригодные, так и подсобные помещения, в качестве арендопригодной площади принимаются все площади здания – 10 564,10 кв.м.

Расчет рыночных арендных ставок (платы) на дату оценки

Выбор и описание объектов-аналогов

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с

оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве административно-офисных и производственно-складских площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости офисного назначения в г. Москва. Для расчета использовались цены предложений.

В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв. м площади объекта недвижимости.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 11.15 Перечень и описание объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Нежилые здания	Нежилые здания	Нежилые здания
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, просп. Маршала Жукова, д. 6, стр.1	г. Москва, ул. Розанова	г. Москва, ул. 2-ой Хорошевский проезд, д. 7, стр. 15
Описание	Сдается под офис часть отдельно стоящего здания на огороженной территории с КПП. Коридорно-кабинетная система. Кабинет руководителя с душем и туалетом. Круглосуточная охрана. Ресепшн. Огороженная охраняемая парковка.	Предлагается в аренду офисный блок площадью 732 кв. м на 5 этаже в административном здании класса В/С. Месторасположение - м. Беговая. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 11 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Этаж целиком.	Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Беговая. Здание в пешей доступности от метро. Отдельный вход с улицы. Стандартная офисная отделка. Количество этажей: 1, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная.
Состояние помещений	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Вполне удовлетворительное (нормальное)
Условия аренды	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Общая площадь, кв. м	400	732	1 500
Арендная плата 1 кв. м в мес., с учетом НДС, руб.	1 000	917	1 095
Арендная плата 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	12 000	11 000	13 139
Арендная плата 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	10 169	9 322	11 135
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую представлена стоимость	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.
Продавец	Представитель собственника	Представитель собственника	Представитель собственника
Контактная информация	тел. 8-985-194-29-21	тел. 8-495-255-21-90	тел. 8-495-768-47-44
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/148138124/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147577634/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147402987/

Рисунок 11.2. Объект-аналог №1

www.cian.ru/rent/commercial/148138124/

Москва, район Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 6С1 [Показать на карте](#)

М Полежаевская 15 мин. пешком

400 000 руб.
12 000 руб. за м² в год, 1 мес. предоплата + залог 400 000 руб., комиссия 50%



Общая информация:

Площадь:	400,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Сдается под офис часть отдельно стоящего здания на опороженной территории с КПП. Представительский особняк. Свежий современный ремонт. Коридорно-кабинетная система. Система центральной вентиляции с кондиционированием. Кабинет руководителя с душем и туалетом. Круглосуточная охрана. Ресепшн. Столовая. Огороженная охраняемая парковка. Помещения предлагаются в аренду собственником.

Представитель: ID10580783
+7 985 194-29-21
[Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Число комнат: земли ПРОМ

Рисунок 11.3. Объект-аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/147577634/

Москва, район Хорошевский, ул. Розанова [Показать на карте](#)

М Беговая 5 мин. пешком



671 000 руб.
11 000 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	5 / 5
Площадь:	732,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	10
Охрана:	есть

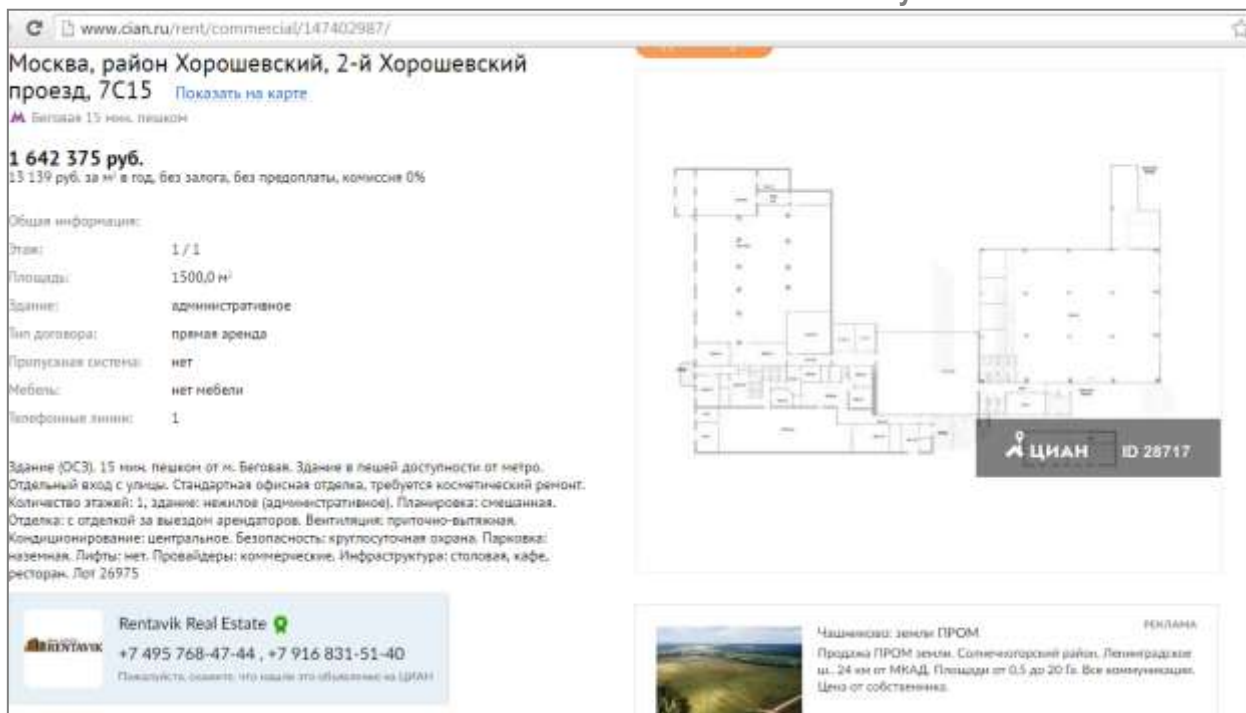
Номер объекта: 70-40857 Предлагается в аренду офисный блок площадью 732 кв. м на 5 этаже в административном здании класса В/С. Месторасположение - м. Беговая. Планировка специализная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. На предложенную площадь можно арендовать 1 м/мест огороженной наземной парковки. Финансовые условия: Стоимость аренды - 11 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Этаж цокольный.

Представитель: ID8771
+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27
[Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН](#)

ЦИАН ID 8771

РЕКЛАМА



Москва, район Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С15 [Показать на карте](#)
 М Беговая 15 мин. пешком
1 642 375 руб.
 13 139 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация:
 Этаж: 1 / 1
 Площадь: 1500,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: правая аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет мебели
 Телефонные линии: 1

Здание (ОСЗ), 15 мин. пешком от м. Беговая. Здание в легкой доступности от метро. Отдельный вход с улицы. Стандартная офисная отделка, требуется косметический ремонт. Количество этажей: 1; здание: нежиловое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан. Лог 26975

Rentavik Real Estate
 +7 495 768-47-44 , +7 916 831-51-40
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN

Чашниковская: земли ПРОМ
 Продажа ПРОМ земель. Солнечногорский район, Ленинградская ш., 24 км от МКАД. Площади от 0,5 до 20 Га. Все коммуникации. Цена от собственника.

Выбор и расчет корректировок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения включает следующие поправки:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитовая, иные условия);
3. условия аренды (нетипичные для рынка условия);
4. изменение арендных ставок за период между датами сделки/предложения и оценки;
5. факт сделки (уторгование);
6. месторасположение;
7. назначение;
8. физические характеристики объекта (общая площадь, уровень отделки, техническое состояние и т.п.).

Определение величины корректировок

1. **Передаваемые имущественные права на объект.** Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – права аренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки** (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. **Условия аренды** (нетипичные для рынка условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Все объекты-аналоги представлены в аренду с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

4. **Изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки.** Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Арендные ставки всех объектов-аналогов представлены по состоянию на 2 квартал 2016 г. Корректировка не проводилась.

5. **Факт сделки.** Поправка на уторговывание проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Величина данной скидки (поправки на торг) принималась на основании проведенного анализа рынка. Данная корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости «Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016 г. под редакцией Е.Е.Яскевича.

Рисунок 11.5.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Оцениваемые объекты представляют собой офисную недвижимость, расположенную в городе Москва. Оценщик применил корректировку для объектов-аналогов. В размере 11% для офисных помещений.

6. **Местоположение.** Объект оценки, расположен в г. Москва, в СЗАО, между ТТК и МКАД. Все объекты-аналоги расположены так же в г. Москва, в СЗАО и САО, между ТТК и МКАД. Корректировка по данному фактору не применялась.

7. **Назначение.** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимое назначение: включают в себя помещения административно-офисного назначения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

8. **Физические характеристики объекта** (общая площадь, уровень отделки, техническое состояние).

8.1. **Общая площадь.** Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки, однако практика сдачи нежилых помещений в аренду показывает, что различия в площади, как правило, не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

8.2. **Уровень отделки, техническое состояние.** К состоянию здания и помещения (фактическое техническое состояние основных конструктивных элементов здания, качество отделки, класс здания и эксплуатационные характеристики помещения) предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка коммерческой недвижимости.

Оцениваемое здание и здания объектов-аналогов находятся в сопоставимом техническом состоянии.

Зависимость физического износа зданий от их технического состояния выглядит следующим образом:

Таблица 11.16. Зависимость величины физического износа от состояния

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния	Среднее значение физического износа, %
0-10	Отличное	5
11-20	Хорошее	15,5

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния	Среднее значение физического износа, %
21-30	Вполне удовлетворительное (нормальное)	25,5
31-40	Удовлетворительное	35,5
41-60	Не вполне удовлетворительное	50,5

Для расчета корректировок на состояние был определен износ оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов и рассчитана корректировка по следующей формуле²⁰:

$$\text{Пи} = (100 - \text{Ио}) / (100 - \text{Ианал}) - 1,$$

где:

Пи – поправка на износ;

Ио – износ объекта оценки;

Ианал – износ объекта-аналога.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, корректировка не применялась.

9. Экономические характеристики. Характеристики использования объекта оценки включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку различия по данному фактору не выявлены.

10. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Данная поправка включает компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом (мебель, оборудование и т. д.). Корректировка по данному фактору не проводилась, так как их доля в общей стоимости объектов-аналогов является незначительной.

Определение ставки арендной платы и потенциального валового дохода

Расчет размера арендной ставки объекта оценки, а также потенциального валового дохода представлен в нижеследующей таблице. Размер арендной ставки за 1 кв. м для разных зданий объекта оценки была рассчитана средняя величина скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 11.17 Расчет размера арендной ставки и потенциального валового дохода

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения за 1 кв. м, без учета НДС, руб.	10 169	9 322	11 135
Корректировки (поправки) на:			
Передаваемые права	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	1,00	1,00	1,00
Факт сделки	0,89	0,89	0,89
Время продажи	1,00	1,00	1,00
Местоположение	1,00	1,00	1,00
Общая площадь	1,00	1,00	1,00
Техническое состояние	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики	0	0	0
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.	9 051	8 297	9 910
Скорректированный размер арендной ставки за 1 кв. м административно-офисных помещений с нормальной отделкой, без учета НДС, руб./год			9 086
Арендопригодная площадь административно-офисных помещений, кв. м			10 564,1
Потенциальный валовой доход, без учета НДС, руб.			95 985 413

11.1.4 Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$\text{EGL} = \text{PGL} \times (1 - V \& L),$$

где:

EGL – действительный валовой доход, руб.;

²⁰ Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999, стр.172.

PGL – потенциальный валовой доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к 0%.

Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью). При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_o},$$

где:

V – скидка на недозагрузку;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение среднего периода действия договора аренды происходит смена арендаторов оценивается в 100%. Другими словами объект оценки предполагается сдать 1 арендатору.

Скидка на недозагрузку оценивалась исходя из соотношения времени, необходимого для поиска арендатора и коэффициента оборачиваемости арендных площадей. Среднее время для поиска нового арендатора (срок экспозиции) на рынке аренды нежилых помещений составляет до 3 месяцев. Для расчета принят средний срок экспозиции из указанного диапазона в размере 1 месяца. Средний срок аренды нежилых помещений составляет 36 месяцев.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR),$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовой доход, руб.;

FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;

VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;

RR – расходы на замещение, руб.

Эксплуатационные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

– постоянные;

- переменные.

При определении **резерва на замещение** предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

- постоянные эксплуатационные расходы;
- переменные эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

Расчет постоянных расходов

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости, платежи управляющей компании (операционные расходы).

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается справедливая стоимость объектов капитального строительства без учета НДС.

Расчет справедливой стоимости объектов капитального строительства производится путем вычета доли земельного участка из общей стоимости имущественного комплекса, рассчитанного сравнительным подходом.

Стоимость объектов капитального строительства в составе стоимости единого объекта недвижимости выделялась следующим образом. По данным исследования оценочных сообществ, доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями) определяется по формуле:

$$L = \frac{V_L}{V_L + V_{восст}}$$

где

L - доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что построенного) объекта;

V_L - стоимость прав на земельный участок;

V_{восст} - стоимость строительства ОКС.

Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГУИОН (аналитический отдел ГУП ГУИОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценке, выполненных аттестованными КУГИ оценщиками Санкт-Петербурга.

Результаты исследования представлены на рисунке ниже.

Рисунок 11.6.

Использование	L без учета НДС*	L с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84

* "L без учета НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался.

** "L с учетом НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

На основании вышесказанного, доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости принимается равной 20% (офисное использование, без учета НДС), соответственно доля ОКС равна 80%:

Сокс = Сеон * (1-L) = 706 791 111 * (1-0,2) = 565 432 888 руб.

Годом постройки здания является 1980 год.

Срок экономической жизни здания составляет 1 200 мес. (100 лет).

Годовая норма амортизации составляет 1,00%.

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5%²¹ от кадастровой стоимости.

Расчет налога на имущество и земельный налог представлен в таблице «Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом».

Страховые платежи.

Расходы на страхование имущества (страховые платежи) рассчитываются по формуле:

$$C_1 = V_p \times I_p \times K$$

где:

C₁ – страховые платежи, руб.;

V_p – страховая сумма имущества, руб.;

I_p – базовая страховая премия, %;

K – коэффициент страхователя.

Страховая сумма имущества определяется одним из трех основных методов:

– по внутренним методикам страховой компании (данный метод применяется для единичного типового имущества);

– по справедливой стоимости, определенной независимыми оценщиками (данный метод применяется для единичного редкого или узкоспециализированного имущества, либо некрупных имущественных комплексов);

– по балансовой стоимости (данный метод применяется при страховании крупных имущественных комплексов). Согласно данным Группы «Ингосстрах» крупными имущественными комплексами признаются комплексы со страховой стоимостью выше 30 млн. долл. США.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась по справедливой стоимости (с использованием справедливой стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода).

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

Таблица 11.18. Страховые компании, имеющие высший рейтинг надежности

Наименование	Рейтинг	Динамика	Дата присвоения/подтверждения
«Альфа Страхование»	А++	подтвержден	09.04.2012
Группа «Ингосстрах»	А++	подтвержден	09.01.2013
Группа «Росгосстрах»	А++	подтвержден	04.04.2012

Размеры базовых страховых премий представлены в следующей таблице.

Таблица 11.19. Размеры базовых страховых премий компании, имеющих высший рейтинг надежности

Наименование	Диапазон базовая страховой премии
«АльфаСтрахование»	от 0,070%-0,130%
Группа «Ингосстрах»	от 0,067%-0,123%
Группа «Росгосстрах»	от 0,065%-0,120%

Базовый размер страховой премии находится в диапазоне от 0,065% до 0,130% от страховой стоимости имущества. Расчет среднего размера базовой страховой премии был определен как среднеарифметическая величина медианных значений приведенных в таблице ниже диапазонов.

²¹ Источник информации: п. 2 ст. 394 НК РФ, https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/zemelny/zem_ul/

Таблица 11.20. Расчет базовой страховой премии

Наименование компании	Диапазон значений базовой страховой премии, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Медианное значение
«АльфаСтрахование»	0,070	0,130	0,100
Группа «Ингосстрах»	0,067	0,123	0,095
Группа «Росгосстрах»	0,065	0,120	0,093
Средний размер базовой страховой премии			0,096

Затраты на управление объектом принимались равными средней величине вознаграждения управляющей компании за управление имуществом. Тарифы управляющих компаний представлены в таблице ниже.

Таблица 11.21. Величина премии УК от ПВД

№ п/п	Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика	Вознаграждение УК, % от ПВД	Источник
1	Финансовая группа «Ермак»	Сформирован в 2007 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам № 0787- 75408718 от 12.04.2007 г.)	2,50%	www.ermak.ru/main/index.html?id=187
2	Монтекс-Сервис	«Монтекс-Сервис», входящий в группу компаний «Tashir», лидер рынка управления недвижимостью. Основные услуги, предоставляемые компанией :Управление недвижимостью, эксплуатация, техническое и коммерческое обслуживание, клининг. Основными форматами, предоставляемых услуг, являются федеральные торговые сети, ТЦ площадью 60-300 000 м2., бизнес-центры.	3,50%	http://www.monteks-s.ru/index.php?Itemid=81
3	Сервисные Технологии	«Сервисные технологии», крупнейшая управляющая компания города Москвы, предлагает собственникам коммерческой недвижимости уникальные комплексные решения в сфере инженерного и сервисного обслуживания зданий офисного, торгового и промышленного назначения. Деятельность нашей компании базируется на многолетнем опыте практической работы, использовании новейших разработок и эффективном планировании.	4,00%	http://www.servicetec.ru/services/doveritelnoe-upravlenie-nedvijimostyu/
	Среднее значение		3,33%	

Переменные расходы Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

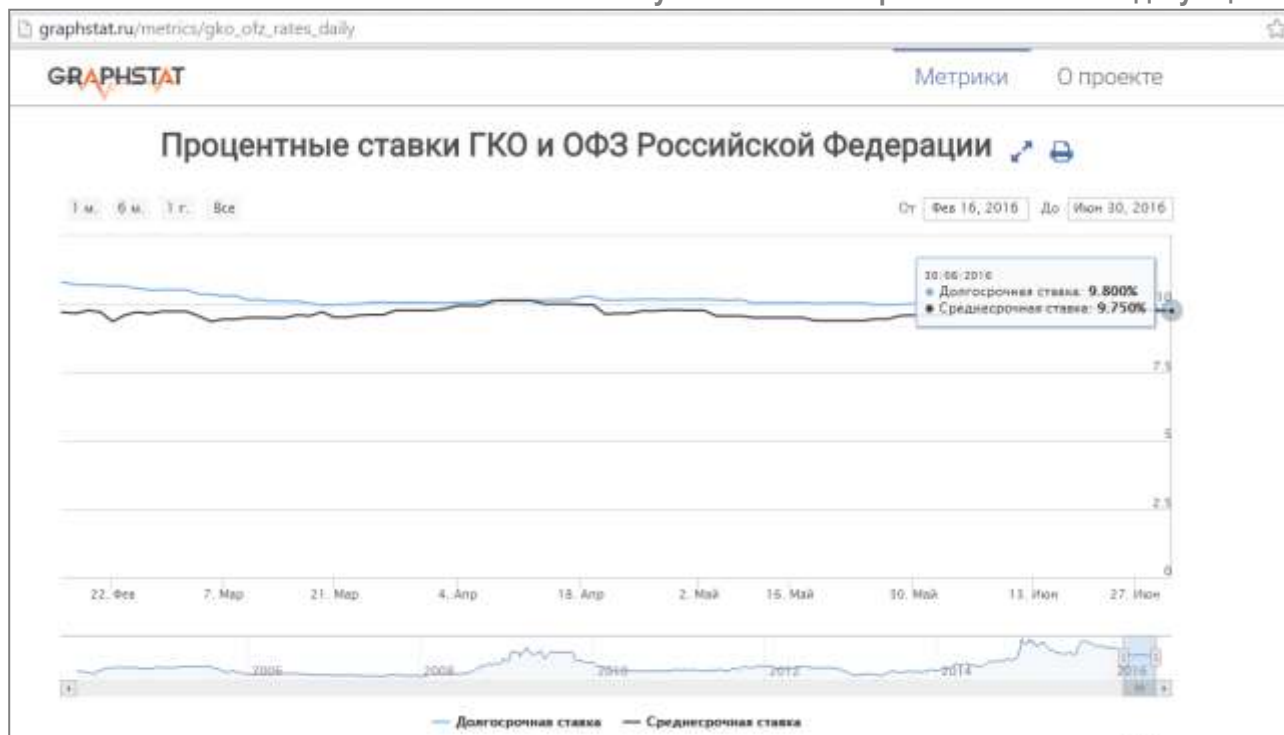
Переменные расходы не учитывались, так как для сравнения были выбраны аналоги, в арендную ставку которых не включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение. Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.

В качестве ставки накопления определена долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на 30.06.2016, которая составляет 9,8%²² (см. рисунок ниже).

²² Источник информации: http://graphstat.ru/metrics/gko_ofz_rates_daily

Рисунок 11.8 Ставки рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки



Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 21-40% затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт для оцениваемого недвижимого имущества была выбрана минимальная величина диапазона, равная 12%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен в таблице «Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом».

Определение ставки капитализации²³

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости по итогам 2 квартала 2016 года, к расчетной справедливой стоимости.

Определены на основании анализа информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, налогов и отчислений.

Расчетная справедливая стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), местоположением (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение

²³Источник информации: <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-07-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/724-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2016-goda>

коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Таблица 11.22. Ставки капитализации объектов коммерческого назначения

Объекты	Нижняя граница	Среднее значение	Верхняя граница
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,10
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,13	0,16	0,19
Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,23

В нашем случае, учитывая характеристики оцениваемого объекта, было выбрано среднее значения для офисных помещений, равное 11%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчет стоимости недвижимого имущества на основе метода прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 11.23. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Наименование	Значение
Определение общих потерь	
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	1
Средняя частота смены арендатора, мес.	36
Скидка на недозагрузку	2,78%
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%
Общие потери по объекту оценки	2,78%
Среднее значение годовых амортизационных отчислений	
Год постройки	1980
Срок экономической жизни	100
Годовая норма амортизации	1,00%
Оставшийся срок экономической жизни, лет	64
Расчет налога на имущество	
Годовая норма амортизации	1,00%
Справедливая стоимость ОКС на дату оценки, без учета НДС, руб.	565 432 888
Амортизация, руб.	5 654 329
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	565 432 888
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	559 778 559
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	562 605 724
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%
Налог на имущество, руб.	12 377 000
Расчет арендной платы за земельный участок	
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	283 346 268,10
Ставка земельного налога, %	1,50%
Платежи за земельный участок, руб.	4 250 194
Расчет страховых платежей	
Справедливая стоимость ОКС на дату оценки, без учета НДС, руб.	565 432 888
Страховая премия, %	0,096%
Страховой сбор, руб.	542 816
Расчет расходов на управление	
Потенциальный валовой доход объекта оценки без учета НДС, руб.	95 985 413
Расходы на управление, %	3,33%
Расходы на управление, руб.	3 196 314
Расчет резерва на восстановление	
Справедливая стоимость ОКС на дату оценки, без учета НДС, руб.	565 432 888
Резерв на замещение:	
периодичность кап ремонта, лет	20
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,0%
накопление по ставке, % (см. описание модели кумулятивного построения).	9,80%
Величина ежегодных отчислений, руб.	1 211 853
Расчет чистого операционного дохода	

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	95 985 413
Общие потери по объекту оценки	2,78%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	93 317 018
Постоянные операционные расходы	
Налог на имущество, руб.	12 377 000
Арендные платежи за землю, руб./ год	4 250 194
Страховой сбор, руб.	542 816
Расходы на управление, %	3 196 314
Переменные операционные расходы	0
Итого операционные расходы	20 366 324
Резерв на замещение, руб.	1 211 853
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	71 738 841
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	71 738 841
Ставка капитализации	11,00%
Справедливая стоимость недвижимого имущества, без учета НДС, руб., округленно	652 171 279

Согласование результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно справедливой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i,$$

где:

C – итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (сумма K_i = 1).

Для определения справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, использовались два подхода к оценке: сравнительный и доходный. Необходимо провести согласование полученных результатов.

Для определения справедливой стоимости сооружений, не учтенных при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным и доходным подходами, использовался один подход к оценке – затратный (индексный метод), согласование результатов не требуется.

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной.

Сравнительный подход в наибольшей степени отражает справедливую стоимость при использовании сопоставимых объектов-аналогов. Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов, ориентирован на будущее, учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости при стабильном рынке, однако на дату оценки следует учитывать неопределенность экономической ситуации на ближайший период.

Результаты доходного подхода менее достоверны, чем полученные сравнительным подходом, в связи с учетом всех рисков, связанных с неопределенностью прогнозов изменения цен на рынке недвижимости в ближайший период и большим количеством вакантных площадей в аренду.

Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 11.24. Обоснование весовых коэффициентов

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на справедливую стоимость	Вывод	Вес
Сравнительный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты объекты, имеющие сопоставимые с оцениваемым имуществом характеристики местоположения, конструктивные элементы и площадь. Ко всем объектам-аналогам вводится небольшое количество корректировок	Несмотря на некоторые допущения, отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Учитывая близость полученных результатов, присвоить весовой коэффициент в размере среднего	0,5
Доходный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты объекты административного назначения, имеющие сопоставимые характеристики местоположения и готовые к сдаче в аренду	Менее точно отражает справедливую стоимость оцениваемых помещений в связи с неопределенностью прогнозов изменения цен аренды на рынке. Учитывая близость полученных результатов, присвоить весовой коэффициент в размере среднего	0,5

Таблица 11.25. Согласование результатов

Наименование	Вес	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Затратный подход	-	Не применялся
Сравнительный подход	50%	706 791 111
Доходный подход	50%	652 171 279
Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых помещений, без учета НДС, руб.		679 481 195
Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых помещений, без учета НДС, руб. (округленно)		679 481 000

Вывод: Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 10 564,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2, без учета НДС, по состоянию на дату оценки составляет: **679 481 000 рублей.**

11.1.4.1 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Расчет справедливой стоимости ангара и аппаратно-студийного комплекса производится методом воспроизводства (замещений).

Учитывая, что данные сооружения не представлены на рынке, а также не могут генерировать доход обособлено от всего комплекса имущества, расчет рыночной стоимости данных сооружений и передаточных устройств проводился только затратным подходом.

Затратный подход, в данном случае, позволяет наиболее объективно определить стоимость сооружений.

Затратный подход предполагает следующий алгоритм расчета:

- Определение затрат на замещение (воспроизводства) объекта оценки;
- Определение накопленного износа;
- Определение рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из затрат на замещение (воспроизводства) объекта оценки накопленного износа.

Расчет затрат на создание (воспроизводство либо замещение) объектов капитального строительства

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

В рамках затратного подхода были определены затраты на замещение объекта капитального строительства, определить затраты на воспроизводство в данной работе не представляется возможным, поскольку на объект капитального строительства отсутствуют ведомости материалов и сметы.

Существует 3 основных метода определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости:

- **Метод данных о строительных контрактах.** Метод основан на данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов.

- **Метод сравнительной единицы** исходя из затрат на 1 объект, 1 кв. м, 1 куб. м и др. единиц измерения). Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

- **Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный).** Метод определения затрат на строительство в соответствии со сметными нормативами РФ.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, затраты на замещение объекта капитального строительства в рамках затратного подхода были определены методом сравнительной единицы с использованием рыночных данных для ангара и ресурсный метод для аппаратно студийного комплекса.

Расчет затрат на замещение объектов капитального строительства

Расчет затрат на замещение ангара, общей площадью 450 кв.м производится методом сравнительной единицы.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, затраты на замещение сооружения были определены методом сравнительной единицы на основе текущих прайс-листов компаний, производящих работы по производству и установке объектов, аналогичных объекту оценки. Расчет затрат на замещение представлен в таблице ниже.

Таблица 11.26.

Наименование объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта-аналога	Арочный ангар	Арочный ангар	Арочный ангар
Описание объекта-аналога	Ангара арочные с доставкой и установкой под ключ по цене от 2 200 руб. м/кв. (по полу). В цену включена доставка и установка под ключ готового ангара. Поставка с установкой в течение 25 рабочих дней. Цена указаны с учётом НДС	Ангара арочные с доставкой и установкой под ключ по цене от 2 100 руб. м/кв. (по полу). В цену включена доставка и установка под ключ готового ангара. Поставка с установкой в течение 25 рабочих дней. Цена указаны с учётом НДС	Продажа арочных ангара. Ширина от 6 до 36 метров. Длина - любая. Холодный - (арка в однослойном исполнении) – 2 100 руб. / кв.м. В прайс-листе указана цена готового ангара с одними воротами (3,0 x 3,5) под ключ, с учётом доставки, сборки, установки, НДС 18%
Цена 1 кв. м с учетом НДС, руб.	2 200	2 100	2 100
Стоимость монтажа	0%	0%	0%
Цена 1 кв. м с учетом монтажа, с учетом НДС, руб.	2 200	2 100	2 100
Продавец	ЧП, тел. 8-909-909-86-76, Михаил	ООО «ПрофСистемы», тел. 8 (495) 755-22-27	Компания "Сталь", тел. 8 (495) 729-43-04
Источник информации	http://www.metalweb.ru/Доска_объявлений/Продам/Ангара/5593/	http://profsistemy.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=2&Itemid=14	http://www.vipangar.ru/angar.q.html
Затраты на замещение оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м	1 864	1 780	1 780
Среднее значение цены, без учета НДС, руб./кв. м			1 808
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м			450

Наименование объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Затраты на замещение оцениваемого объекта, руб., без учета НДС			813 559

Учитывая, что Обществом не предоставлена количественно-качественная информация на аппаратно-студийный комплекс. Оценщик решил рассчитать затраты на воспроизводство сооружений с помощью метода индексации.

В распоряжение Оценщика были предоставлены расшифровки балансовой стоимости объектов оценки – перечень объектов, с указанием даты постановки на баланс, первоначальной, остаточной стоимости, Оценщик использовал в расчетах дату постановки на баланс основных средств в качестве отправной даты для использования метода индексации, учитывая при этом, что обязательная переоценка основных средств производилась по состоянию на 01.01.1997 г. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 №1442 «О переоценке основных фондов в 1997 г.».

При определении затрат на воспроизводство оценщик использовал индексы-дефляторы на продукцию, произведенную для внутреннего рынка.

Расчет индекса пересчета представлен в следующей таблице:

Таблица 11.27. Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы)²⁴

Наименование	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
К предыдущему месяцу																			
Январь	101,4	100,9	102,7	101,8	101,6	100,6	100,3	101,1	100,2	100,9	101,3	98,1	100,0	100,4	100,4	99,2	99,0	99,7	99,9
Февраль	101,0	100,8	102,4	102,3	100,8	100,7	101,6	101,2	101,4	101,3	102,2	100,6	101,8	102,7	102,7	102,3	103,0	103,1	102,9
Март	100,4	102,2	102,6	101,6	101,0	100,3	100,2	100,2	99,7	100,1	99,8	97,6	97,8	97,5	97,2	97,2	95,8	96,2	95,9
Апрель	99,9	100,4	102,0	100,6	100,6	101,2	100,9	100,9	100,6	101,0	101,6	98,9	100,6	100,1	100,3	100,2	100,4	100,3	101,0
Май	100,1	102,6	101,9	100,6	101,8	100,7	101,7	101,6	101,3	102,0	102,3	100,1	102,1	102,1	101,3	101,2	102,4	102,1	101,8
Июнь	99,6	101,6	103,4	100,7	101,2	100,7	101,4	101,6	101,0	101,3	102,0	99,7	101,0	100,2	100,4	100,9	100,4	100,4	100,9
Июль	100,2	102,6	103,4	100,6	101,9	100,6	101,9	101,3	101,7	102,2	102,4	99,9	100,7	101,2	101,5	100,2	100,3	99,9	
Август	100,7	104,7	101,7	101,0	101,0	101,0	101,9	102,1	102,1	102,6	102,8	101,3	102,3	102,7	101,8	101,5	101,4	101,8	
Сентябрь	102,4	105,3	103,9	100,7	101,2	101,3	101,8	101,4	102,1	102,6	102,2	100,8	101,5	100,9	101,0	101,6	101,5	101,2	
Октябрь	100,7	104,3	103,8	102,1	101,0	101,3	103,2	101,7	102,0	102,5	101,3	100,0	100,8	101,4	100,9	100,4	99,8	99,9	
Ноябрь	102,2	104,2	102,9	101,3	101,0	101,1	101,7	100,9	101,5	101,6	100,3	100,6	100,9	100,3	99,6	99,1	100,7	100,1	
Декабрь	100,7	102,6	103,8	101,0	100,8	100,8	100,7	100,8	100,6	101,5	99,1	100,0	99,9	99,7	100,6	100,6	100,0	99,6	
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	109,7	137,3	140,5	115,2	114,7	110,6	118,6	115,8	114,9	121,2	118,6	97,6	109,6	109,3	108,3	104,3	104,6	104,2	102,3

Таблица 11.28. Расчет индексов пересчета

Наименование	Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы)
1998 г.	1998
1999 г.	1999

Расчет осуществляется по формуле:

$$ЗВ = С_{ПБС} \times И$$

где:

ЗВ – затраты на воспроизводство на дату оценки;

СПБС – первоначальная балансовая стоимость на момент ввода объекта в эксплуатацию, либо на дату последней переоценки;

И – индекс пересчета на дату оценки.

Таблица 11.29.

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.
1	00000726	Аппаратно-студийный комплекс	3 940 377,12	3 598 156,26	1999	10,323	40 675 756

Расчет износа и устареваний

Расчет величины накопленного износа, определяемого по формуле:

²⁴ Источник информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#

$$I_o = 1 - (1 - I_{phys}) \times (1 - I_{func}) \times (1 - I_{ext})$$

где:

I_o – накопленный износ, %;

I_{phys} – величина физического износа, %;

I_{func} – величина функционального устаревания, %;

I_{ext} – величина внешнего устаревания, %.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Расчет физического износа производился с использованием экспертного метода.

Физический износ оцениваемых объектов определен в соответствии с укрупненной шкалой физического износа²⁵, с учетом возраста объекта, его фактического состояния и принят в размере 40%.

Функциональное и внешнее устаревания оцениваемого объекта для дальнейших расчетов приняты в размере 0%. **Функциональное и экономическое устаревания**

По оцениваемым затратным подходам сооружениям признаки функционального и экономического устаревания не выявлены, для дальнейших расчетов принимается на уровне 0%.

Определение справедливой стоимости

Определение справедливой стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода представлено в таблице ниже.

Таблица 11.30. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества

Наименование	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.
Аппаратно-студийный комплекс	40 675 756	40,0%	0%	0%	40%	24 405 454
Ангар	813 559	40,0%	0%	0%	40%	488 135
Итого						24 893 589

Вывод: справедливая стоимость оцениваемых объектов без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет **24 893 589 руб.**

11.1.4.2 Согласование результатов оценки справедливой стоимости недвижимого имущества

Результатами расчета справедливой стоимости недвижимого имущества рассчитанного в рамках трех подходом являются:

Таблица 11.31. Итоговые результаты расчета справедливой стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Справедливая стоимость на дату оценки, руб.
1	00000729	Ангар	488 135
2	00000726	Аппаратно-студийный комплекс	24 405 454
3	00000728	Здание	679 481 000
ИТОГО по недвижимому имуществу, в т.ч. ЗУ			704 374 589

11.1.5 Определение справедливой стоимости движимого имущества

11.1.5.1 Определение справедливой стоимости движимого имущества затратным подходом

При оценке движимого имущества применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство (точной копии оцениваемого имущества) или замещение (имущества, аналогичного оцениваемого имущества), за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения или устаревания.

²⁵ «Методика определения аварийности строений», утвержденная распоряжением Правительства Москвы N 1374-РП от 17.12.1997 г.

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода представлена следующими этапами:

1. Определение затрат на воспроизводство (точной копии оцениваемого имущества) или замещение (имущества, аналогичного оцениваемому имуществу).
2. Расчет накопленного износа.
3. Определение справедливой стоимости.

Основной формулой затратного подхода при оценке справедливой стоимости движимого имущества является:

$$C_p = Z \times (1 - I_{\text{нак}})$$

где:

C_p – справедливая стоимость оцениваемого имущества, руб.;

Z – затраты на воспроизводство (точной копии оцениваемого имущества) или замещение имущества, аналогичного оцениваемого имущества (новое имущество), руб.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ, %.

При определении затрат на воспроизводство был использован метод индексации.

В распоряжение Оценщика были предоставлены расшифровки балансовой стоимости объектов оценки – перечень объектов с указанием даты постановки на баланс, первоначальной, остаточной стоимости, Оценщик использовал в расчетах дату постановки на баланс основных средств в качестве отправной даты для использования метода индексации, учитывая при этом, что обязательная переоценка основных средств производилась по состоянию на 01.01.1997 г. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 №1442 «О переоценке основных фондов в 1997 г.».

При определении затрат на замещение (воспроизводство) оценщик использовал индексы-дефляторы на продукцию, произведенную для внутреннего рынка.

Расчет индексов пересчета представлен в следующей таблице:

Таблица 11.32. Индексы цен производителей промышленных товаров²⁶

Наименование	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
К предыдущему месяцу																			
Январь	100,8	107,2	104,3	101,3	100,2	100,5	104,0	100,5	100,5	101,9	101,6	96,6	98,9	102,2	99,8	99,6	100,4	101,3	98,8
Февраль	100,7	105,3	103,1	101,1	99,5	101,6	103,4	101,3	103,3	99,9	100,7	105,1	102,0	103,4	101,1	100,8	99,6	102,1	98,5
Март	99,4	104,1	102,2	100,7	100,0	101,4	101,3	102,5	102,1	100,0	100,7	102,9	101,8	101,4	102,2	100,5	102,3	105,5	103,1
Апрель	99,9	104,4	101,7	100,8	102,1	101,1	102,1	102,5	100,6	104,3	104,5	102,4	103,2	102,0	100,7	98,8	100,7	102,7	102,6
Май	98,7	103,9	101,7	101,1	102,2	100,1	102,1	102,7	101,8	105,4	103,5	100,6	102,7	101,1	97,6	99,0	100,4	98,8	101,0
Июнь	99,7	103,2	102,4	102,5	103,0	100,4	102,8	100,1	100,8	102,5	104,9	102,2	96,9	97,7	99,2	100,4	100,8	100,7	102,7
Июль	98,4	104,7	102,8	100,5	102,6	102,2	101,2	100,5	101,8	100,7	105,4	101,8	100,6	98,2	98,9	102,0	101,6	101,5	
Август	97,8	104,5	101,8	100,0	102,0	101,8	101,8	102,0	102,2	102,1	100,5	101,4	103,3	103,3	105,1	102,8	100,0	100,1	
Сентябрь	107,3	105,2	102,2	99,8	101,1	101,4	103,1	102,8	101,4	99,4	95,0	101,2	98,7	100,5	104,8	101,4	99,2	98,9	
Октябрь	106,1	105,6	103,5	100,4	102,1	100,8	101,8	100,9	97,3	99,9	93,4	99,1	102,2	100,9	98,4	98,8	100,3	101,8	
Ноябрь	105,3	104,1	101,2	100,2	101,6	100,2	102,0	99,1	97,5	103,1	91,6	99,5	104,4	101,0	98,8	98,5	99,5	99,3	
Декабрь	104,5	102,5	101,1	99,7	100,1	100,5	100,1	97,9	101,0	103,7	92,4	100,5	101,0	100,2	98,9	101,0	100,8	97,8	
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	119,4	170,7	131,9	108,3	117,7	112,5	128,8	113,4	110,4	125,1	93,0	113,9	116,7	112,0	105,14	103,7	105,9	110,7	106,8

²⁶ Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/prom/tab-prom1.htm

Таблица 11.33. Расчет индексов пересчета

Наименование	Индексы цен производителей промышленных товаров
1998 г.	14,662
1999 г.	12,281
2000 г.	7,196
2001 г.	5,455
2002 г.	5,036
2003 г.	4,280
2004 г.	3,803
2005 г.	2,952
2006 г.	2,604
2007 г.	2,360
2008 г.	1,887
2009 г.	2,029
2010 г.	1,782
2011 г.	1,527
2012 г.	1,364
2013 г.	1,297
2014 г.	1,251
2015 г.	1,107
Январь - июнь 2016 г.	1,068

Расчет осуществляется по формуле:

$$ЗВ = С_{ПБС} \times И$$

где:

ЗВ – затраты на воспроизводство на дату оценки;

СПБС – первоначальная балансовая стоимость на момент ввода объекта в эксплуатацию, либо на дату последней переоценки;

И – индекс пересчета на дату оценки (Индексы дефляторы).

Определение накопленного износа

С момента начала эксплуатации машины, и любое оборудование подвергаются износу, который нарастает с увеличением срока эксплуатации объектов и приводит к потере ими части своей полезности и, как следствие, определенной части стоимости.

Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов (накопленного) износа и устареваний определяют по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{phys}) \times (1 - I_{func}) \times (1 - I_{ext})$$

где:

I_o – накопленный износ, %;

I_{phys} – величина физического износа, %;

I_{func} – величина функционального устаревания, %;

I_{ext} – величина внешнего устаревания, %.

Определение физического износа

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние движимого имущества, которое выражается в его обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ движимого имущества.

Для расчета физического износа движимого имущества был применен нормативный метод. Данный метод заключается в сопоставлении фактического и нормативного сроков службы.

$$И = t/T \times 100\%$$

где:

И – износ сооружения, %;

t – фактический срок службы, лет;

T – нормативный срок службы, лет.

$$T_n = \frac{100}{a}$$

где:

a – норма амортизационных отчислений.

Норма амортизационных отчислений определялась согласно Постановлению Совета министров СССР от 22.10.1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Допущение: согласно оценке состояния оборудования по шкале, предложенной Deloitte&Touche²⁷, движимое имущество, обладающее физическим износом более 83%, является непригодным к применению. Так как все объекты движимого имущества используются в производственном процессе, находятся в рабочем состоянии, предельное значение физического износа принято на уровне 83%.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – обесценение имущества в результате несоответствия его параметров и (или) характеристик оптимальному технико-экономическому уровню. Причиной функционального устаревания может быть как недостаток в оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток. Выделяют моральное и технологическое функциональное устаревание.

Моральное устаревание вызывается улучшением свойств изделий, аналогичных оцениваемому имуществу или удешевлением его производства. Выделяют моральное (функциональное) устаревание, обусловленное избыточными капитальными затратами; избыточными эксплуатационными расходами; низкой экологичностью, эргономичностью и т.п. Технологическое устаревание – различия в дизайне, составе конструкций, материалов, изменение технологического цикла производства, в который включено оцениваемое имущество.

Учитывая имеющуюся информацию, для определения функционального устаревания был применен экспертный метод, основанный на шкале экспертных оценок²⁸, представленной в следующей таблице.

Таблица 11.34. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Величина устаревания, %
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический прогресс	от 0%
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако, имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	от 5%
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	от 15%
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	от 40%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический прогресс (не является необходимым в рамках используемой технологии).	от 75%

Экономическое устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные...).

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;

²⁷ Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Раздел IV – Практические рекомендации по проведению оценки активов, стр. 23-24, Март 2005 г., Таблица 4-4 «Шкала определения функционального износа оборудования по методу экспертизы состояния».

²⁸ Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Раздел IV – Практические рекомендации по проведению оценки активов, стр. 23-24, Март 2005 г., Таблица 4-4 «Шкала определения функционального износа оборудования по методу экспертизы состояния».

- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

По движимому имуществу признаки экономического устаревания не выявлены, для дальнейших расчетов внешнее устаревание принимается на уровне 0%.

Определение справедливой стоимости

Определение справедливой стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 11.35. Расчет справедливой стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
		Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	1 662 670,68										13 567 761
1	00-000030	Маршрутизатор CISCO3945/K9	297 796,61	0,00	27.05.2014	1,251	372 471	2,1	2,1	83%	5%	0%	84%	59 595
2	00-000031	Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	55 423,73	0,00	27.05.2014	1,251	69 322	2,1	2,1	83%	5%	0%	84%	11 091
3	00-000032	Коммутатор WS-C3560X-24T-S	91 822,04	0,00	27.05.2014	1,251	114 847	2,1	2,1	83%	5%	0%	84%	18 376
4	00-000033	Коммутатор WS-C3560X-24T-S	91 822,03	0,00	27.05.2014	1,251	114 847	2,1	2,1	83%	5%	0%	84%	18 376
5	07101246	PROFLEX интернет видеотрансляция	197 966,11	12 981,16	19.08.2011	1,527	302 390	4,9	5,1	83%	20%	0%	86%	42 335
6	07101224	Блок дистрибутивных усилителей	107 466,10	0,00	23.11.2010	1,782	191 500	5,6	3,1	83%	20%	0%	86%	26 810
7	07101114	ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	78 750,00	0,00	01.04.2010	1,782	140 329	6,3	5,9	83%	20%	0%	86%	19 646
8	07101115	ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	23 900,00	0,00	01.04.2010	1,782	42 589	6,3	4,3	83%	20%	0%	86%	5 962
9	07101116	ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	23 900,00	0,00	01.04.2010	1,782	42 589	6,3	4,3	83%	20%	0%	86%	5 962
10	07101117	ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	23 900,00	0,00	01.04.2010	1,782	42 589	6,3	4,3	83%	20%	0%	86%	5 962
11	07101071	Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	240 000,00	0,00	28.03.2010	1,782	427 670	6,3	5,4	83%	20%	0%	86%	59 874
12	00600883	Звуковой измерительный комплекс А2-D	367 484,81	0,00	15.12.2004	3,803	1 397 643	11,6	7,1	83%	20%	0%	86%	195 670
13	07101120	ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	22 650,00	0,00	01.04.2010	1,782	40 361	6,3	1,9	83%	5%	0%	84%	6 458
14	07101121	ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	21 350,00	0,00	01.04.2010	1,782	38 045	6,3	1,8	83%	5%	0%	84%	6 087
15	07101276	ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	69 427,00	0,00	06.09.2012	1,364	94 678	3,8	2,1	83%	5%	0%	84%	15 148
16	07101277	ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	69 427,00	0,00	06.09.2012	1,364	94 678	3,8	2,1	83%	5%	0%	84%	15 148
17	07101261	ИБП Liebert UPStation GXT3	73 883,50	0,00	12.01.2012	1,364	100 755	4,5	2,1	83%	5%	0%	84%	16 121
18	07101262	ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	76 984,50	0,00	06.02.2012	1,364	104 984	4,4	2,1	83%	5%	0%	84%	16 797
19	07101123	ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	82 100,00	0,00	01.04.2010	1,782	146 299	6,3	2,8	83%	5%	0%	84%	23 408
20	07101124	ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	82 100,00	0,00	01.04.2010	1,782	146 299	6,3	2,8	83%	5%	0%	84%	23 408

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
21	07101125	ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	82 100,00	0,00	01.04.2010	1,782	146 299	6,3	2,8	83%	5%	0%	84%	23 408
22	07101126	ИБП SURTD5000RMXLI APC	72 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	128 390	6,3	2,8	83%	5%	0%	84%	20 542
23	07101127	ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	33 850,00	0,00	01.04.2010	1,782	60 319	6,3	2,8	83%	5%	0%	84%	9 651
24	07101132	ИБП UPS APC Smart 2000 VA	24 400,00	0,00	01.04.2010	1,782	43 480	6,3	1,3	83%	5%	0%	84%	6 957
25	07101128	ИБП UPS APC Smart-UPS	51 950,00	0,00	01.04.2010	1,782	92 573	6,3	1,6	83%	5%	0%	84%	14 812
26	07101129	ИБП UPS APC Smart-UPS-1	51 950,00	0,00	01.04.2010	1,782	92 573	6,3	1,6	83%	5%	0%	84%	14 812
27	07101130	ИБП UPS APC Smart-UPS-2	53 000,00	0,00	01.04.2010	1,782	94 444	6,3	1,6	83%	5%	0%	84%	15 111
28	07101076	ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	27 600,00	0,00	01.04.2010	1,782	49 182	6,3	0,5	83%	5%	0%	84%	7 869
29	07101287	Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	43 573,50	0,00	24.12.2012	1,364	59 421	3,5	2,1	83%	5%	0%	84%	9 507
30	07101257	Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	74 493,00	0,00	14.12.2011	1,527	113 787	4,6	2,1	83%	5%	0%	84%	18 206
31	05001051	Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	34 245,50	0,00	02.07.2009	2,029	69 476	7,0	2,1	83%	5%	0%	84%	11 116
32	05001047	Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	77 878,00	0,00	21.05.2009	2,029	157 996	7,1	2,1	83%	5%	0%	84%	25 279
33	07101250	КВМ Switch в сборе	117 865,21	0,00	12.08.2011	1,527	180 037	4,9	2,1	83%	10%	0%	85%	27 006
34	07101078	Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	95 000,00	0,00	01.04.2010	1,782	169 286	6,3	1,9	83%	10%	0%	85%	25 393
35	07101090	Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	24 500,00	0,00	01.04.2010	1,782	43 658	6,3	1,0	83%	10%	0%	85%	6 549
36	07101135	Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	48 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	85 623	6,3	2,3	83%	10%	0%	85%	12 843
37	07101136	Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	48 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	85 623	6,3	2,3	83%	10%	0%	85%	12 843
38	07101091	Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	96 500,00	0,00	01.04.2010	1,782	171 959	6,3	2,2	83%	10%	0%	85%	25 794
39	07101092	Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	96 500,00	0,00	01.04.2010	1,782	171 959	6,3	2,2	83%	10%	0%	85%	25 794
40	07101138	Коммутатор 3 Com 48-Port	90 200,00	0,00	01.04.2010	1,782	160 733	6,3	2,5	83%	10%	0%	85%	24 110
41	07101139	Коммутатор 3 Com 48-Port-1	84 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	149 774	6,3	2,5	83%	10%	0%	85%	22 466
42	07101140	Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	34 150,00	0,00	01.04.2010	1,782	60 854	6,3	1,6	83%	10%	0%	85%	9 128
43	07101141	Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	31 850,00	0,00	01.04.2010	1,782	56 755	6,3	1,3	83%	10%	0%	85%	8 513

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
44	07101093	Коммутатор 3Com 4500G	32 000,00	0,00	01.04.2010	1,782	57 023	6,3	1,3	83%	10%	0%	85%	8 553
45	07101094	Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	40 600,00	0,00	01.04.2010	1,782	72 348	6,3	0,8	83%	10%	0%	85%	10 852
46	07101238	Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	57 845,00	0,00	11.05.2011	1,527	88 357	5,2	2,1	83%	10%	0%	85%	13 254
47	07101270	Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	102 716,89	0,00	09.07.2012	1,364	140 075	4,0	2,1	83%	10%	0%	85%	21 011
48	07101271	Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	102 716,90	0,00	09.07.2012	1,364	140 075	4,0	2,1	83%	10%	0%	85%	21 011
49	07101272	Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	102 716,88	0,00	09.07.2012	1,364	140 075	4,0	2,1	83%	10%	0%	85%	21 011
50	07101142	Коммутатор CISCO Catalyst 2960	68 250,00	0,00	01.04.2010	1,782	121 619	6,3	2,0	83%	10%	0%	85%	18 243
51	07101155	Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	35 250,00	0,00	01.04.2010	1,782	62 814	6,3	5,5	83%	10%	0%	85%	9 422
52	07101143	Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	99 450,00	0,00	01.04.2010	1,782	177 216	6,3	1,6	83%	10%	0%	85%	26 582
53	07101255	Коммутатор потоков Астарта Е1	49 152,54	0,00	11.11.2011	1,527	75 080	4,6	2,1	83%	10%	0%	85%	11 262
54	07101068	Комплект выездного оборудования (для презентаций)	440 000,00	0,00	28.03.2010	1,782	784 063	6,3	2,8	83%	10%	0%	85%	117 609
55	07101054	Комплект мебели (МАКСИМУМ)	20 116,29	0,00	30.12.2010	1,782	35 846	5,5	2,1	83%		0%	83%	6 094
56	07101144	Компьютер	34 600,00	0,00	01.04.2010	1,782	61 656	6,3	1,3	83%	20%	0%	86%	8 632
57	00050002	Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	36 078,18	0,00	20.09.2006	2,604	93 964	9,8	3,1	83%	20%	0%	86%	13 155
58	07101147	Компьютер в сборе (2)	22 650,00	0,00	01.04.2010	1,782	40 361	6,3	1,8	83%	20%	0%	86%	5 651
59	07101148	Компьютер звукорежиссера	25 350,00	0,00	01.04.2010	1,782	45 173	6,3	1,8	83%	20%	0%	86%	6 324
60	07101284	Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	156 972,27	0,00	24.12.2012	1,364	214 063	3,5	2,1	83%	10%	0%	85%	32 109
61	07101285	Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	156 972,27	0,00	24.12.2012	1,364	214 063	3,5	2,1	83%	10%	0%	85%	32 109
62	00070007	Кондиционер "Hitachi" RFC5142	30 688,50	0,00	21.09.1999	12,281	376 875	16,8	9,0	83%	20%	0%	86%	52 762
63	07101212	Кондиционер LG G12LN(с/н805КАТМ00465), тех.эт, серв	20 338,98	0,00	29.06.2010	1,782	36 243	6,0	3,1	83%	0%	0%	83%	6 161
64	07101204	Кондиционер LG S24LHU (с/н 903KANY01087), ком. 201	37 288,14	0,00	08.06.2010	1,782	66 446	6,1	3,1	83%	0%	0%	83%	11 296

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
65	07101205	Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	34 838,98	0,00	08.06.2010	1,782	62 082	6,1	3,1	83%	10%	0%	85%	9 312
66	07101198	Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	33 923,72	0,00	31.05.2010	1,782	60 451	6,1	3,1	83%	10%	0%	85%	9 068
67	07101239	Кондиционер LG S36LHP с/н 010KADT00226, ком. 0.32	91 949,16	0,00	23.05.2011	1,527	140 451	5,1	3,1	83%	10%	0%	85%	21 068
68	07101218	Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	39 830,51	0,00	20.07.2010	1,782	70 976	6,0	3,1	83%	10%	0%	85%	10 646
69	07101217	Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	22 881,35	0,00	20.07.2010	1,782	40 774	6,0	3,1	83%	10%	0%	85%	6 116
70	07101240	Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	104 237,29	0,00	23.05.2011	1,527	159 221	5,1	3,1	83%	10%	0%	85%	23 883
71	00600002	Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	28 842,58	0,00	20.07.2001	5,455	157 340	15,0	9,0	83%	20%	0%	86%	22 028
72	00001817	Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	28 842,57	0,00	20.07.2001	5,455	157 340	15,0	9,0	83%	20%	0%	86%	22 028
73	07101247	Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	55 238,97	0,00	12.08.2011	1,527	84 377	4,9	2,1	83%	20%	0%	86%	11 813
74	07101149	Консоль HP(AF601A) для серверной	98 800,00	0,00	01.04.2010	1,782	176 058	6,3	2,5	83%	20%	0%	86%	24 648
75	07101259	Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	116 267,12	0,00	06.02.2012	1,364	158 554	4,4	2,1	83%	10%	0%	85%	23 783
76	07101152	Консоль сервера 1	23 300,00	0,00	01.04.2010	1,782	41 520	6,3	1,6	83%	20%	0%	86%	5 813
77	07101151	Консоль сервера 2	23 300,00	0,00	01.04.2010	1,782	41 520	6,3	1,6	83%	20%	0%	86%	5 813
78	07101150	Консоль сервера 3	38 200,00	0,00	01.04.2010	1,782	68 071	6,3	1,6	83%	20%	0%	86%	9 530
79	07101096	Кофемашина Jura IMPRESSA	24 800,00	0,00	01.04.2010	1,782	44 193	6,3	1,3	83%	10%	0%	85%	6 629
80	07101154	Кофемашина Jura IMPRESSA C5 (black)	24 000,00	0,00	01.04.2010	1,782	42 767	6,3	2,8	83%	10%	0%	85%	6 415
81	07101282	Малая музыкальная радиостанция	100 242,24	0,00	24.12.2012	1,364	136 700	3,5	2,1	83%	10%	0%	85%	20 505
82	07101283	Малая музыкальная радиостанция 2	100 242,24	0,00	24.12.2012	1,364	136 700	3,5	2,1	83%	10%	0%	85%	20 505
83	07101221	Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	31 572,03	0,00	20.10.2010	1,782	56 260	5,7	2,1	83%	10%	0%	85%	8 439
84	07101222	Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	31 572,04	0,00	20.10.2010	1,782	56 260	5,7	2,1	83%	10%	0%	85%	8 439

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
85	07101052	Мебельный шкаф (бух. Максимум)	33 161,87	0,00	31.12.2009	2,029	67 278	6,5	2,8	83%	5%	0%	84%	10 764
86	00001774	Микроскоп БМС-10	1 554,50	0,00	01.12.1979	14,662	22 792	36,6	6,9	83%	50%	0%	92%	1 823
87	07101242	Моноблок Apple 21, MB-0001	52 526,27	0,00	22.07.2011	1,527	80 233	5,0	2,1	83%	20%	0%	86%	11 233
88	00201035	Набор мебели	97 220,92	0,00	28.07.2005	2,952	287 012	10,9	5,5	83%	5%	0%	84%	45 922
89	07101063	НАСОС (подвал)	62 209,05	0,00	27.02.2010	1,782	110 854	6,4	3,1	83%	5%	0%	84%	17 737
90	07101226	Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	55 556,59	0,00	19.11.2010	1,782	99 000	5,6	2,1	83%	20%	0%	86%	13 860
91	00500085	Оборудование для столовой	998 305,11	0,00	23.05.2006	2,604	2 600 049	10,1	5,1	83%	5%	0%	84%	416 008
92	05000085	Пожарная сигнализация	1 324 731,30	74 500,00	08.06.2006	2,604	3 450 214	10,1	9,9	83%	5%	0%	84%	552 034
93	05200821	Принтер PR-088	11 768,42	0,00	29.09.2004	3,803	44 758	11,8	3,6	83%	20%	0%	86%	6 266
94	07101164	Резервирующий переключатель ASI PROFIT	63 800,00	0,00	01.04.2010	1,782	113 689	6,3	6,0	83%	20%	0%	86%	15 916
95	07101062	Ретранслятор моб.связи	38 850,00	4 113,44	27.02.2010	1,782	69 229	6,4	7,1	83%	20%	0%	86%	9 692
96	07101237	Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	304 076,22	0,00	11.05.2011	1,527	464 471	5,2	2,6	83%	20%	0%	86%	65 026
97	07101168	Сервер HP DL 160G5	21 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	37 510	6,3	1,8	83%	20%	0%	86%	5 251
98	07101269	Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	136 741,45	0,00	09.07.2012	1,364	186 475	4,0	2,1	83%	10%	0%	85%	27 971
99	07101268	Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	379 418,49	0,00	09.07.2012	1,364	517 414	4,0	2,1	83%	10%	0%	85%	77 612
100	07101251	Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	383 749,89	0,00	21.10.2011	1,527	586 171	4,7	2,1	83%	20%	0%	86%	82 064
101	07101176	Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	47 950,00	0,00	01.04.2010	1,782	85 445	6,3	1,3	83%	20%	0%	86%	11 962
102	07101179	Сервер, жесткий диск, память	328 450,00	0,00	01.04.2010	1,782	585 285	6,3	1,9	83%	20%	0%	86%	81 940
103	07101107	Серверный шкаф	64 800,00	0,00	01.04.2010	1,782	115 471	6,3	3,1	83%	5%	0%	84%	18 475
104	00080002	Силовая эл.линия к инв.728	105 894,63	37 426,31	01.10.2001	5,455	577 668	14,8	22,7	65%	10%	0%	69%	179 077
105	07101035	Система вентиляции (1этаж)	604 811,86	0,00	30.11.2006	2,604	1 575 210	9,6	5,1	83%	0%	0%	83%	267 786
106	05801048	Система видеонаблюдения в здании	4 257 408,59	0,00	20.07.2009	2,029	8 637 268	7,0	5,2	83%	10%	0%	85%	1 295 590
107	07101273	Система интернет видеотрансляции	289 830,40	0,00	16.05.2012	1,364	395 242	4,1	3,1	83%	10%	0%	85%	59 286

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
108	05801047	Система контроля доступа в здание	2 968 535,80	122 467,00	20.07.2009	2,029	6 022 452	7,0	9,9	70%	10%	0%	73%	1 626 062
109	07101067	Система мониторинга Evertz	560 000,00	0,00	28.03.2010	1,782	997 898	6,3	2,5	83%	0%	0%	83%	169 643
110	07101069	Система часофикации APC Environmental Manager	360 000,00	0,00	28.03.2010	1,782	641 506	6,3	3,8	83%	10%	0%	85%	96 226
111	05000260	Системный блок DT-0495	21 280,35	0,00	13.10.2003	4,280	91 084	12,7	3,1	83%	60%	0%	93%	6 376
112	07101220	Системный блок DT-0563	33 042,37	0,00	18.10.2010	1,782	58 880	5,7	2,1	83%	20%	0%	86%	8 243
113	07101241	Сканер Avision @V2800 SC-023	52 289,94	0,00	08.07.2011	1,527	79 872	5,0	2,1	83%	10%	0%	85%	11 981
114	07101275	Сканер Avision @V2800 SC-024	55 932,20	0,00	27.07.2012	1,364	76 275	3,9	2,1	83%	10%	0%	85%	11 441
115	07101219	Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	32 396,06	0,00	27.09.2010	1,782	57 728	5,8	2,1	83%	10%	0%	85%	8 659
116	07101225	Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	33 364,46	0,00	23.12.2010	1,782	59 454	5,5	2,1	83%	10%	0%	85%	8 918
117	07101210	Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	34 006,09	0,00	11.05.2010	1,782	60 598	6,2	2,1	83%	10%	0%	85%	9 090
118	07101209	Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	36 048,77	0,00	21.05.2010	1,782	64 237	6,1	2,1	83%	10%	0%	85%	9 636
119	07101208	Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	36 048,77	0,00	21.05.2010	1,782	64 237	6,1	2,1	83%	10%	0%	85%	9 636
120	05001036	Спутниковый антенный приемный пост	2 312 099,26	0,00	05.02.2007	2,360	5 455 991	9,4	7,1	83%	20%	0%	86%	763 839
121	07101191	Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	56 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	99 879	6,3	5,7	83%	20%	0%	86%	13 983
122	07101192	Спутниковый приемник Codico IRD 2963	50 050,00	0,00	01.04.2010	1,782	89 187	6,3	5,7	83%	20%	0%	86%	12 486
123	07101258	Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	43 889,83	6 475,31	21.02.2012	1,364	59 853	4,4	5,1	83%	20%	0%	86%	8 379
124	07101109	Телевизор SHARP с установкой	23 700,00	0,00	01.04.2010	1,782	42 232	6,3	3,3	83%	30%	0%	88%	5 068
125	07101110	Телефонный гибрид Comrex	22 600,00	0,00	01.04.2010	1,782	40 272	6,3	2,0	83%	30%	0%	88%	4 833
126	07101070	Тон-студия RU TV	280 000,00	0,00	28.03.2010	1,782	498 949	6,3	2,2	83%	30%	0%	88%	59 874
127	07101066	УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	6 607 653,25	328 515,02	28.03.2010	1,782	11 774 576	6,3	9,8	64%	30%	0%	75%	2 943 644
128	07101194	Шкаф 19" напольный 47U - 1	29 850,00	0,00	01.04.2010	1,782	53 192	6,3	4,8	83%	10%	0%	85%	7 979
129	07101196	Шкаф 19" напольный 47U - 3	29 850,00	0,00	01.04.2010	1,782	53 192	6,3	4,8	83%	10%	0%	85%	7 979
130	07101097	Шкаф 19" напольный 47U - 4	29 850,00	0,00	01.04.2010	1,782	53 192	6,3	4,8	83%	10%	0%	85%	7 979
131	07101195	Шкаф 19" напольный 47U- 2	29 850,00	0,00	01.04.2010	1,782	53 192	6,3	4,8	83%	10%	0%	85%	7 979
132	07101214	Шкаф напольный 47 U	22 034,61	0,00	06.08.2010	1,782	39 265	5,9	5,1	83%	10%	0%	85%	5 890
133	07101215	Шкаф напольный 47 U, 1	22 034,61	0,00	06.08.2010	1,782	39 265	5,9	5,1	83%	10%	0%	85%	5 890
134	07101216	Шкаф напольный 47 U, 2	22 034,61	0,00	06.08.2010	1,782	39 265	5,9	5,1	83%	10%	0%	85%	5 890
135	07101197	Шкаф телекомм. напольный 47U	22 450,00	0,00	01.04.2010	1,782	40 005	6,3	4,6	83%	10%	0%	85%	6 001

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
		(600x1000)												
136	05001037	Шлагбаум	35 084,75	0,00	30.12.2007	2,360	82 791	8,5	2,1	83%	10%	0%	85%	12 419
137	07101211	Шлагбаум на въезде	31 432,34	0,00	28.06.2010	1,782	56 011	6,0	2,1	83%	10%	0%	85%	8 402
138	07101263	Экран Vutec Lectric III	93 384,75	13 777,95	15.02.2012	1,364	127 349	4,4	5,1	83%	10%	0%	85%	19 102
139	07101034	Электростанция передвижная	3 799 523,15	0,00	29.08.2006	2,604	9 895 718	9,9	5,1	83%	20%	0%	86%	1 385 401
140	00-000028	Процессорная дисковая полка EMC VNXE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	264 856,73	0,00	20.08.2013	1,297	343 528	2,9	2,1	83%	10%	0%	85%	51 529
141	00-000021	Система газового пожаротушения	2 244 577,79	883 112,47	15.05.2013	1,297	2 911 293	3,1	5,1	62%	10%	0%	65%	1 018 953
142	00-000018	Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	62 337,69	0,00	14.03.2013	1,297	80 854	3,3	2,1	83%	10%	0%	85%	12 128
143	00-000019	Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	62 337,68	0,00	14.03.2013	1,297	80 854	3,3	2,1	83%	10%	0%	85%	12 128
144	00-000041	ИБП Liebert GXT3-6000+WEBCARD	217 126,00	156 330,72	09.11.2015	1,107	240 272	0,6	2,1	31%	0%	0%	31%	165 787
145	00-000039	Коммутатор WS-C3560X-24T-S	95 713,56	22 971,30	05.11.2014	1,251	119 714	1,7	2,1	79%	5%	0%	80%	23 943
146	00-000029	Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	213 517,28	0,00	26.12.2013	1,297	276 939	2,5	2,1	83%	10%	0%	85%	41 541
		Офисное оборудование	729 995,49	50 310,65										171 551
1	00-000027	Кондиционер LG S36PK с/н303КАHG00017 к.5.28	80 932,21	4 374,61	12.07.2013	1,297	104 972	3,0	3,1	83%	10%	0%	85%	15 746
2	00-000014	Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	112 288,13	0,00	01.03.2013	1,297	145 642	3,3	3,1	83%	10%	0%	85%	21 846
3	00-000015	Кондиционер LG P08AH с/н 203КАAE00048, комн. 3.2	155 932,21	0,00	01.03.2013	1,297	202 249	3,3	3,1	83%	10%	0%	85%	30 337
4	00-000016	Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049, комн. 3.2	155 932,21	0,00	01.03.2013	1,297	202 249	3,3	3,1	83%	10%	0%	85%	30 337
5	00-000017	сканер Avision @2800 SC-027	52 796,61	0,00	29.03.2013	1,297	68 479	3,3	2,1	83%	10%	0%	85%	10 272
6	00-000012	сканер Avision @2800 SC-026	50 711,86	0,00	27.02.2013	1,297	65 775	3,3	2,1	83%	10%	0%	85%	9 866
7	00-000037	Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	56 621,47	21 424,34	21.07.2014	1,251	70 820	2,0	3,1	63%	5%	0%	65%	24 787
8	00-000038	Кондиционер MSC-GE25 VB	64 780,79	24 511,70	21.07.2014	1,251	81 025	2,0	3,1	63%	5%	0%	65%	28 359

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
		Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)												
		Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	128 897,99										1 074 496
1	00080001	Вывеска "АО ВНИИТР"	128 598,13	0,00	20.06.2000	7,196	925 443	16,0	8,0	83%	5%	0%	84%	148 071
2	05000666	Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	10 942,98	0,00	29.03.2004	3,803	41 619	12,3	5,5	83%	5%	0%	84%	6 659
3	00052129	Жалюзи	5 541,67	0,00	17.10.2001	5,455	30 230	14,7	5,0	83%	5%	0%	84%	4 837
4	07101039	Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	40 319,00	0,00	13.11.2008	1,887	76 072	7,6	1,6	83%	10%	0%	85%	11 411
5	07101037	Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	36 118,16	0,00	13.11.2008	1,887	68 146	7,6	1,6	83%	10%	0%	85%	10 222
6	07101036	Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	25 701,09	0,00	13.11.2008	1,887	48 491	7,6	1,3	83%	10%	0%	85%	7 274
7	07101048	Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	36 080,51	0,00	26.08.2009	2,029	73 199	6,9	3,1	83%	10%	0%	85%	10 980
8	07101057	Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	48 610,17	0,00	29.12.2009	2,029	98 618	6,5	3,1	83%	10%	0%	85%	14 793
9	07101056	Кондиционер LG S30LHP (серверная)	48 610,17	0,00	29.12.2009	2,029	98 618	6,5	3,1	83%	10%	0%	85%	14 793
10	05401042	Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	65 002,88	0,00	09.07.2008	1,887	122 644	8,0	3,1	83%	10%	0%	85%	18 397
11	07101047	Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	66 630,51	0,00	26.08.2009	2,029	135 177	6,9	3,1	83%	10%	0%	85%	20 277
12	05200068	Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	31 489,68	0,00	13.08.2003	4,280	134 782	12,9	5,1	83%	20%	0%	86%	18 869
13	05200070	Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	31 489,68	0,00	13.08.2003	4,280	134 782	12,9	5,1	83%	20%	0%	86%	18 869
14	07101044	Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	28 710,57	0,00	01.11.2008	1,887	54 170	7,7	4,2	83%	10%	0%	85%	8 125
15	07101043	Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	22 372,07	0,00	01.11.2008	1,887	42 210	7,7	4,2	83%	10%	0%	85%	6 332
16	07101045	Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	28 710,58	0,00	01.11.2008	1,887	54 170	7,7	4,2	83%	10%	0%	85%	8 125
17	07101041	Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	21 907,19	0,00	10.11.2008	1,887	41 333	7,6	2,2	83%	10%	0%	85%	6 200
18	07101046	Кондиционер Panasonic A7DKD	24 204,98	0,00	01.11.2008	1,887	45 669	7,7	4,3	83%	10%	0%	85%	6 850

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
		(к.3-23)												
19	07101058	Мебельный шкаф (РМГ)	20 260,00	0,00	31.12.2009	2,029	41 103	6,5	3,7	83%	5%	0%	84%	6 576
20	07101059	Мебельный шкаф 1 (РМГ)	20 260,00	0,00	31.12.2009	2,029	41 103	6,5	3,7	83%	5%	0%	84%	6 576
21	07101060	Мебельный шкаф 2 (РМГ)	23 730,00	0,00	31.12.2009	2,029	48 143	6,5	3,3	83%	5%	0%	84%	7 703
22	07101223	Мойка для волос "Оникс" серебро	21 500,00	0,00	17.11.2010	1,782	38 312	5,6	5,1	83%	10%	0%	85%	5 747
23	00300979	Набор корпусной мебели	62 401,59	0,00	19.07.2005	2,952	184 219	11,0	5,5	83%	5%	0%	84%	29 475
24	00500980	Набор корпусной мебели	47 953,23	0,00	25.07.2005	2,952	141 566	10,9	5,5	83%	5%	0%	84%	22 650
25	00600965	Набор корпусной мебели	116 810,97	0,00	18.07.2005	2,952	344 845	11,0	5,5	83%	5%	0%	84%	55 175
26	00600970	Набор корпусной мебели	100 034,71	0,00	28.07.2005	2,952	295 318	10,9	5,5	83%	5%	0%	84%	47 251
27	00600985	Набор корпусной мебели	52 967,45	0,00	28.07.2005	2,952	156 368	10,9	5,5	83%	5%	0%	84%	25 019
28	05200975	Набор корпусной мебели	94 452,11	0,00	29.06.2005	2,952	278 838	11,0	5,5	83%	5%	0%	84%	44 614
29	05900085	Набор корпусной мебели	27 258,53	0,00	14.08.2006	2,604	70 994	9,9	5,1	83%	5%	0%	84%	11 359
30	05000913	Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	89 866,94	0,00	02.03.2005	2,952	265 301	11,3	5,5	83%	5%	0%	84%	42 448
31	05000804	Набор корпусной мебели (гл.бух.)	50 949,87	0,00	30.12.2010	1,782	90 791	5,5	5,5	83%	5%	0%	84%	14 527
32	05000719	Набор корпусной мебели (ком.210)	37 105,85	0,00	29.06.2004	3,803	141 123	12,0	5,5	83%	5%	0%	84%	22 580
33	00500744	Набор корпусной мебели (ком.212)	27 177,23	0,00	28.07.2004	3,803	103 362	11,9	5,5	83%	5%	0%	84%	16 538
34	05100805	Набор корпусной мебели (ком.215)	54 299,52	0,00	30.12.2010	1,782	96 760	5,5	5,5	83%	5%	0%	84%	15 482
35	05000780	Набор корпусной мебели (ком.директора)	47 232,52	0,00	30.12.2010	1,782	84 166	5,5	5,5	83%	5%	0%	84%	13 467
36	05200745	Набор корпусной мебели (кор.214к)	30 647,57	0,00	30.12.2010	1,782	54 613	5,5	5,5	83%	5%	0%	84%	8 738
37	05000803	Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	13 305,67	0,00	22.09.2004	3,803	50 605	11,8	5,5	83%	5%	0%	84%	8 097
38	00080003	Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00, Телеком)	116 501,00	0,00	01.03.2002	5,036	586 658	14,4	11,0	83%	20%	0%	86%	82 132
39	07100712	Снегоуборочная машина TD E 640 F	35 364,41	0,00	02.12.2005	2,952	104 401	10,6	5,1	83%	10%	0%	85%	15 660
40	05001038	Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (ТП)	78 037,29	0,00	29.04.2008	1,887	147 237	8,2	3,1	83%	10%	0%	85%	22 086

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
41	05000781	Стол для переговоров (ком.директора)	12 457,63	0,00	02.09.2004	3,803	47 380	11,8	5,5	83%	5%	0%	84%	7 581
42	00300051	Телефон	4 095,83	0,00	03.01.2001	5,455	22 343	15,5	11,0	83%	30%	0%	88%	2 681
43	05000882	Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	24 433,48	0,00	03.12.2004	3,803	92 927	11,6	5,5	83%	5%	0%	84%	14 868
44	07101049	Шкаф 3240*2500*370мм	33 381,36	0,00	26.08.2009	2,029	67 723	6,9	5,1	83%	5%	0%	84%	10 836
45	07101050	Шкаф для документов (1 этаж)	20 600,00	0,00	24.11.2009	2,029	41 792	6,6	5,1	83%	5%	0%	84%	6 687
46	07101064	Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTC-	21 621,11	0,00	09.04.2010	1,782	38 528	6,2	5,1	83%	5%	0%	84%	6 164
47	05001048	Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	20 062,71	0,00	25.05.2009	2,029	40 702	7,1	5,1	83%	5%	0%	84%	6 512
48	00-000022	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	57 007,63	21 494,73	22.04.2013	1,297	73 941	3,2	5,1	63%	5%	0%	65%	25 879
49	00-000023	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	57 007,63	21 494,73	22.04.2013	1,297	73 941	3,2	5,1	63%	5%	0%	65%	25 879
50	00-000024	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	57 007,63	21 494,73	22.04.2013	1,297	73 941	3,2	5,1	63%	5%	0%	65%	25 879
51	00-000025	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	57 007,63	21 494,73	22.04.2013	1,297	73 941	3,2	5,1	63%	5%	0%	65%	25 879
52	00-000026	Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	57 007,62	21 494,73	22.04.2013	1,297	73 941	3,2	5,1	63%	5%	0%	65%	25 879
53	00-000036	Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	56 621,47	21 424,34	21.07.2014	1,251	70 820	2,0	3,1	63%	5%	0%	65%	24 787
		Итого	41 016 013,10	1 841 879,32										14 813 807

11.1.5.2 Согласование результатов оценки справедливой стоимости движимого имущества

В данном приложении справедливая стоимость движимого имущества определялась в рамках одного подхода к оценке – затратного. Таким образом, согласование результатов не требуется.

Таблица 11.36. Итоговая справедливая стоимость движимого имущества

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Движимое имущество	41 016 013,10	1 841 879,32	14 813 807

11.1.6 Итоговое заключение о величине справедливой стоимости основных средств

Результаты проведенной оценки справедливой стоимости основных средств, представлены в следующей таблице:

Таблица 11.37. Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества ЗАО «ВНИИТР»

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, руб.
Здания	159 994 597,29	18 399 145,59	141 780 146,20	704 374 589
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 607 479,62	35 599 036,60	1 662 670,68	13 567 761
Офисное оборудование	729 995,49	685 153,34	50 310,65	171 551
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 678 537,99	2 490 276,14	128 897,99	1 074 496
Оборудование к установке	12 156,50	0,00	12 156,50	12 157
Итого	201 022 766,89	57 173 611,67	143 634 182,02	719 200 553

Справедливая стоимость статьи «Основные средства» по состоянию на дату оценки составляет, округленно:

719 200 553

(Семьсот девятнадцать миллионов двести тысяч пятьсот пятьдесят три) рублей.




Инвестиции и Финансы
 страховая компания

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-961/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-961/15 от 19.01.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Попкова Галина Леонидовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. 8-я Текстильщиков, дом 13, корп.1, кв.22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	33 000 (Тридцать три тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» февраля 2015 г. по «01» февраля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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 страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.01.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Начальник отдела страхования имущества и ответственности УИС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

Страхователь:
Попкова Галина Леонидовна

М.П.
 «19» января 2015г.

(Поталова Е.Ю.)

«19» января 2015г.

(Попкова Г.Л.)


Инвестиции и Финансы
 СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

www.sk-if.ru

(800) 700-68-77

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-662/14-3
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-662/14 от 19.09.2014г. и Дополнительное соглашение №3 к договору страхования от 17.08.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Агентство «Русспромоценка»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей
ОБЩИЙ ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 000 (Одна тысяча) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» августа 2015 г. по «31» декабря 2017 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. Заявление Страхователя о внесении изменений от 17.08.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
 Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Генеральный директор на основании Устава



(Дудаев Х.Р.)

Страхователь:
 ООО «Агентство «Русспромоценка»
 Генеральный директор на основании Устава



(Васильцов С.В.)

 м.п.
 «17» августа 2015г.

Свидетельство

№ 1 Выдано 20 января 2015 г.

ООО «Агентство «Русспромоценка»

Является членом Некоммерческого партнерства «Деловой союз экспертов в области интеллектуального сопровождения бизнеса – Деловой союз ИВА», объединяющего оценочные, аудиторские и консалтинговые компании.



Сергей Белов

Президент НП «Деловой Союз экспертов
в области интеллектуального сопровождения бизнеса –
Деловой Союз ИВА»

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СИСТЕМ МЕНЕДЖМЕНТА
«ФедРегистр»
РОСС RU.31184.04ЖНСО



№ 05042

Орган по сертификации
ООО "Федеральный Регистр"
(ОГРН 1147847035885)
191186, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 22-24 лит. А, оф. 24/11

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ СДС.ФР.СМ.00504.15

Выдан
Обществу с ограниченной ответственностью
«Агентство «Русспромоценка»
ИНН 7717153980
129515, РФ, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 3

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

Применительно к выполнению: оценочной деятельности, в том числе на основании Единых стандартов оценки США (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP) международных стандартов оценки Международного комитета стандартов оценки (International Valuation Standards Committee-IVSC), оказания консалтинговых услуг, консультирования по вопросам коммерческой деятельности, маркетинговых исследований, деятельности в области права.

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)

Дата регистрации 11/02/2015г.

Срок действия до 11/02/2018г.

Руководитель органа по сертификации _____ /Рыбалкин С.С./
подпись фамилия, инициалы



11.3 Приложение № 3 Копии документов Заказчика

КОПИЯ
Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**Закрытое акционерное общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения
и радиовещания"**

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 0 2 7 7 0 0 1 1 5 3 3 2

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

09 августа 2002
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения
**Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №34 по Северо-
Западному административному округу г.Москвы**

7 7 3 4

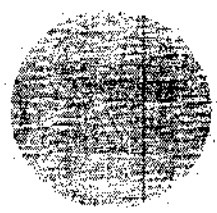
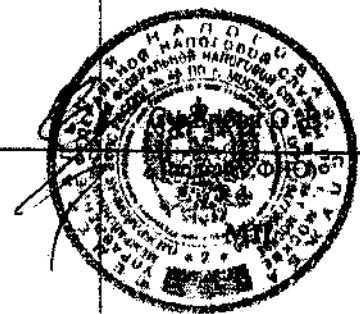
(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7 7 3 4 0 1 5 9 2 7 / 7 7 3 4 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Специалист-эксперт Межрайонной
ИФНС России № 46 по г. Москве



серия **77** № **010300158**

173



КОПИЯ

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВСЕРОССИЙСКИЙ НАУЧНО-
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ТЕЛЕВИДЕНИЯ И РАДИОВЕЩАНИЯ"**

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1 0 2 7 7 0 0 1 1 5 3 3 2**

поставлена на учет в соответствии с Положением
Налогового кодекса Российской Федерации от 18 июля 1994 г.

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения: ИФНС России № 34 по г. Москве

7 7 3 4

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

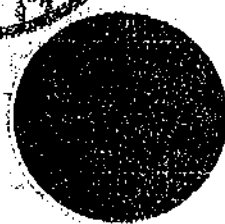
7 7 3 4 0 1 5 9 2 7 / 7 7 3 4 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника ИФНС



И.А.Захарова



серия 77 №012318009

УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания акционеров
Протокол № 02/09 от «03» сентября 2009 г.

КОПИЯ

УСТАВ

закрытого акционерного общества

«Всероссийский научно-исследовательский
институт телевидения и радиовещания»

город МОСКВА, 2009 год

Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (сокращенное наименование ЗАО ВНИИТР), именуемое в дальнейшем «Общество», зарегистрировано Государственным учреждением Московской регистрационной палатой (ГУ МРП) 18 июля 1994 года № 008.600. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08 августа 2001 года №129-ФЗ в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700115332 (дата внесения записи 09.08.2002 г.).

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» от 01 июля 1992 года № 721 Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания был преобразован в акционерное общество открытого типа «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (сокращенное наименование АО «ВНИИТР»). Акционерное общество открытого типа «ВНИИТР» (АООТ «ВНИИТР») являлось полным правопреемником государственного предприятия «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания», в том числе всех его имущественных и немущественных прав и обязанностей, денежных средств, движимого и недвижимого имущества.

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ учредительные документы АООТ «ВНИИТР» как акционерного общества, созданного до вступления в действие указанного Федерального закона, были приведены в соответствие с нормами указанного Федерального закона и Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем было установлено, что общество создано по типу открытого акционерного общества, имеет соответствующую организационно-правовую форму и сокращенное наименование ОАО ВНИИТР.

Настоящая редакция устава Общества является новой редакцией устава Общества, которая разработана и принята общим собранием акционеров Общества на основе Федерального закона «Об акционерных обществах».

РАЗДЕЛ 1. ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Статья 1. Фирменное наименование Общества

1. Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания».

2. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ЗАО ВНИИТР.

3. Полное фирменное наименование Общества на английском языке: Joint Stock Company All-Russian Scientific Research Institute of Television and Radio Broadcasting.

4. Сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке: J.S.C. VNIITR.

Статья 2. Место нахождения Общества

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 123298, г. Москва, 3-я Хорошевская улица, д. 12. По этому адресу расположен единственный исполнительный орган Общества (Генеральный директор).

РАЗДЕЛ 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Статья 3. Правовое положение Общества

1. Акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» является закрытым акционерным обществом.

2. Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации.

3. Общество действует на основании настоящего устава и законодательства Российской Федерации.

4. Общество создано на неограниченный срок.

5. Общество является коммерческой организацией, создано с целью выполнения работ и оказания услуг, в том числе для удовлетворения общественных потребностей, а также с целью получения прибыли.

6. Общество обладает общей гражданской правоспособностью. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами.

7. Общество является юридическим лицом и как самостоятельный хозяйствующий субъект владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему обособленным имуществом, стоимость которого отражается на самостоятельном балансе Общества.

8. Общество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

9. Общество вправе в установленном порядке открывать расчетные, валютные и другие счета в банках и иных кредитных учреждениях на территории Российской Федерации и за ее пределами.

10. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения (государственный регистрационный номер). В печати может быть также указано фирменное наименование Общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации.

11. Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и другие средства визуальной идентификации (индивидуализации), определенные внутренними документами Общества.

Порядок использования средств визуальной идентификации (индивидуализации) определяется применимым законодательством, внутренними документами Общества и заключенными договорами.

12. Общество вправе осуществлять все виды внешнеэкономической деятельности в порядке, установленном законодательством.

13. Общество может участвовать в деятельности и создавать на территории Российской Федерации, за ее пределами, в том числе в иностранных государствах, хозяйственные общества, товарищества и производственные кооперативы с правами юридического лица.

14. Общество может на добровольных началах объединяться в союзы и ассоциации на условиях, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Общество может участвовать в деятельности и/или сотрудничать в иной форме с международными общественными, кооперативными и иными организациями различных форм организации и собственности.

15. Общество может участвовать в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и в иных объединениях коммерческих организаций.

16. Общество может участвовать в других коммерческих и некоммерческих организациях.

17. Общество может иметь дочерние и зависимые общества.

18. Общество осуществляет методическое руководство, координацию работ, контроль и выполняет в установленном законом порядке государственные мероприятия по мобилизационной подготовке, гражданской обороне в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

19. Эмиссия, регистрация, режим обращения ценных бумаг Общества и их размещение определяются настоящим уставом и применимым законодательством.

20. Внесение изменений и дополнений в устав Общества, а также утверждение устава Общества в новой редакции осуществляется по решению общего собрания акционеров Общества или по решению совета директоров Общества в порядке, установленном уставом Общества, и/или с учетом положений Федерального закона «Об акционерных обществах», и/или предусмотренном действующим законодательством.

21. Реорганизация Общества, которая может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования, производится с учетом требований действующего законодательства и положений настоящего устава.

22. Вмешательство в административную и хозяйственную деятельность Общества со стороны государственных, общественных и других организаций не допускается, если это не обусловлено их правами по осуществлению контроля согласно действующему законодательству.

Статья 4. Ответственность Общества

1. Общество несет ответственность по своим обязательствам только в пределах своего имущества.

Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

Акционеры Общества не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций Общества.

2. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества. Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

3. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана его акционерами или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для него указания, либо иным образом имеют возможность определять действия Общества, то на таких лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

Несостоятельность Общества считается вызванной его акционерами или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для Общества указания, либо иным образом имеют возможность определять его действия, только в случае, когда такие акционеры или другие лица использовали имеющееся у них право давать обязательные указания, или определять действия Общества, заведомо зная, что следствием совершения указанного действия будет являться несостоятельность Общества.

Статья 5. Филиалы и представительства Общества

1. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации и за ее пределами с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, а также законодательства государств по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором.

Филиалы и представительства осуществляют свою деятельность от имени Общества, которое несет ответственность за их деятельность.

2. Филиалом Общества является его обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения Общества, осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства.

3. Представительством Общества является его обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения Общества, которое представляет интересы Общества и осуществляет их защиту.

4. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами, наделяются Обществом имуществом и действуют в соответствии с положением о них. Имущество филиалов и представительств учитывается на их отдельном балансе и балансе Общества. Решение о создании филиалов и представительств и их ликвидации, положения о них, решение о назначении руководителя принимаются Советом директоров в соответствии с законодательством страны нахождения филиалов и представительств.

Руководители филиалов и представительств действуют на основании доверенности, выданной Обществом.

Статья 6. Дочерние и зависимые общества

1. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а за пределами территории Российской Федерации – в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего или зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

2. Дочернее общество не отвечает по долгам основного общества.

РАЗДЕЛ 3. ПРЕДМЕТ, ВИДЫ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Статья 7. Предмет и цели деятельности Общества

1. Общество выполняет функции научно-исследовательского института в области телерадиовещания.

2. Общество осуществляет свою деятельность в целях извлечения прибыли путем удовлетворения потребностей отечественных и зарубежных юридических и физических лиц в получении качественных и доступных продукции, работах, услугах.

Статья 8. Виды деятельности Общества

1. Общество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- 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, слача объектов;
- 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, союдами, 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;
- создание и использование результатов интеллектуальной деятельности, объектов авторского и смежных прав, в том числе в цифровых сетях (Интернет) и иных продуктов мультимедиа;
- коммерческие операции с "ноу-хау", научно-технической продукцией и информацией, авторскими программами и разработками (просектами), включая, но, не ограничиваясь, иными результатами интеллектуальной собственности, в том числе получение и распределение (передача) лицензий;
- рекламная деятельность, в том числе оказание рекламно-информационных услуг, создание, производство, размещение и распространение рекламы товаров (продукции), работ, услуг, проведение рекламных кампаний, акций и любых иных мероприятий, в том числе в целях распространения информации о деятельности Общества и его партнеров по реализации совместных проектов;

- организации подготовки и переподготовки кадров, проведение семинаров, школ бизнеса, организация курсов по предмету и видам деятельности;
- организация, участие и проведение выставок, экспозиций, аукционов, конкурсов, симпозиумов, конференций, круглых столов, ярмарок, лотерей, торгов, игр, розыгрышей, акций, фестивалей в России и за рубежом;
- организация общественного питания, в том числе создания кафе, столовой, баров и иных заведений/мест общественного питания, проведения досуга, отдыха и развлечений, организация оптовой, розничной, выносной торговли в павильонах, киосках, на лотках и в других сооружениях, включая временные;
- 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.

2. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами, Общество может заниматься только на основании лицензии (лицензий), оформленной и полученной в установленном порядке.

Общество вправе получить документ (аттестат аккредитации), удостоверяющий аккредитацию Общества в качестве органа по сертификации, испытательной лаборатории (центра) в соответствующей сфере деятельности (области аккредитации), которая определяется при аккредитации. Общество осуществляет указанную деятельность, в том числе в отношении профессиональных технических средств телерадиовещания, бытовой радиоэлектронной и иной аппаратуры, иных средств связи, оборудования, измерений и/или иной продукции, в порядке, установленном действующим законодательством.

Общество не вправе осуществлять деятельность в качестве аккредитованного органа по сертификации средств связи и/или иной продукции, изготовителем которых является само Общество, если иное не установлено действующим законодательством.

3. Для осуществления предпринимательской деятельности Общество имеет право:

- формировать заемный капитал в соответствии с требованиями законодательства;
- самостоятельно планировать свою хозяйственную, финансовую, коммерческую и иную деятельность;
- самостоятельно устанавливать цены и тарифы на продукцию, товары, работы и услуги с учетом требований законодательства;
- инвестировать собственные и заемные средства в деятельность российских и иностранных предприятий и организаций;
- привлекать для работы российских и иностранных специалистов в порядке, установленном законодательством;
- самостоятельно определять формы, системы и размеры оплаты труда персонала (работников) Общества;
- совершать любые сделки, юридические и иные акты и действия, не запрещенные законодательством.

4. Общество обязано соблюдать правильно и своевременно производить обязательные платежи в бюджет и социальные фонды, соблюдать правила ведения бухгалтерского учета и отчетности, порядок и сроки представления государственной статистической отчетности.

РАЗДЕЛ 4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

Статья 9. Размер и структура уставного капитала Общества

1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами (размещенных акций).

Для обеспечения деятельности Общества за счет вкладов акционеров образуется уставный капитал в размере 5 037 (пять тысяч тридцать семь) рублей, разделенный на 5 037 (пять тысяч тридцать семь) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая, составляющих в сумме 100% (сто процентов) уставного капитала Общества.

2. На момент регистрации настоящего устава Общества уставный капитал Общества оплачен полностью денежными средствами.

3. Все акции Общества являются именованными бездокументарными.

Голосующей акцией Общества является обыкновенная акция, предоставляющая акционеру - ее владельцу право голоса при решении вопроса, поставленного на голосование.

4. Акции, приобретенные акционерами Общества, являются размещенными акциями.

5. На момент регистрации настоящего устава Общества все акции Общества являются размещенными (голосующими) акциями.

6. Одна голосующая акция Общества предоставляет ее акционеру один голос, за исключением проведения кумулятивного голосования в случае, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах».

7. Общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.

8. Общество дополнительно к размещенным акциям вправе размещать обыкновенные акции и один или несколько типов привилегированных акций.

9. Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций не должна превышать 25% уставного капитала Общества.

10. Акция не предоставляет права голоса до ее полной оплаты.

11. Для целей отражения в уставе Общества общего количества размещенных акций все размещенные дробные акции суммируются. В случае если в результате этого образуется дробное число, в уставе Общества количество размещенных акций выражается дробным числом.

Дробные акции обращаются наравне с целыми акциями. В случае если одно лицо приобретает две и более дробные акции одной категории (типа), эти акции образуют одну целую и (или) дробную акцию, равную сумме этих дробных акций.

12. Приобретенные и выкупленные Обществом акции, а также акции Общества, право собственности на которые перешло к Обществу в соответствии со статьей 34 Федерального закона «Об акционерных обществах», являются размещенными до их погашения.

13. Решение об внесении в устав Общества изменений и дополнений, связанных с положениями об объявленных акциях Общества, принимается общим собранием акционеров, за исключением изменений, связанных с уменьшением их количества по результатам размещения дополнительных акций.

14. В случае размещения Обществом ценных бумаг, конвертируемых в акции определенной категории (типа), количество объявленных акций этой категории (типа) должно быть не менее количества необходимого для конвертации в течение срока обращения этих ценных бумаг.

15. Общество не вправе принимать решения об изменении прав, предоставляемых акциями, в которые могут быть конвертированы размещенные Обществом ценные бумаги.

16. Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы его кредиторов.

Статья 10. Увеличение и уменьшение уставного капитала Общества

1. Увеличение уставного капитала

1.1. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.

1.2. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций принимается общим собранием акционеров Общества. Дополнительные акции могут быть размещены Обществом только в пределах количества объявленных акций, установленного уставом Общества.

1.3. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может быть принято общим собранием акционеров одновременно с решением о внесении в устав Общества положений об объявленных акциях, необходимых соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» для принятия такого решения, или об изменении положений объявленных акций.

1.4. Решением об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций должны быть определены количество размещаемых дополнительных обыкновенных акций и привилегированных акций каждого типа в пределах количества объявленных акций этой категории (типа), способ размещения, цена размещения или порядок определения цены размещения дополнительных акций, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых акций, форма оплаты дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, а также могут быть определены иные условия размещения.

1.5. Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

Сумма, на которую увеличивается уставный капитал Общества за счет имущества Общества, не должна превышать разницу между стоимостью чистых активов Общества и суммой уставного капитала и резервного фонда Общества.

При увеличении уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций эти акции распределяются среди всех акционеров. При этом каждому акционеру распределяются акции той же категории (типа), что и акции, которой ему принадлежат, пропорционально количеству принадлежащих ему акций. Увеличение уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций, в результате которого образуются дробные акции, не допускается.

2. Уменьшение уставного капитала Общества.

2.1. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», обязано уменьшить свой уставный капитал.

Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения части акций, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения и погашения части акций допускается, поскольку такая возможность предусмотрена настоящим уставом.

Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в Уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с указанным Федеральным законом Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, - на дату государственной регистрации Общества.

2.2. Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций или путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества принимается общим собранием акционеров Общества.

3. Уведомление кредиторов об уменьшении уставного капитала Общества

В течение 30 дней с даты принятия решения об уменьшении своего уставного капитала Общество обязано письменно уведомить уменьшении уставного капитала Общества и о его новом размере кредиторов Общества, а также опубликовать в печатном издании, предназначенном для публикации данных о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении. При этом кредиторы Общества вправе в течение 30 дней с даты направления им уведомления или в течение 30 дней с даты опубликования сообщения о принятом решении письменно потребовать досрочного прекращения или исполнения соответствующих обязательств Общества и возмещения им убытков.

РАЗДЕЛ 5. АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ И ИНЫЕ ЦЕННЫЕ ЭМИССИОННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

Статья 11. Акции, выпускаемые Обществом

1. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг посредством подписки конвертацией. Конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

2. Общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции и осуществлять их свободную продажу.

3. Общество вправе проводить закрытую подписку на выпускаемые им акции.

4. Акционеры Общества имеют право отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров Общества любым лицам при условии соблюдения требований подпунктов 4.1. - 4.4. пункта 4 статьи 11 настоящего Устава. Наследники акционера либо правопреемник акционера, являющегося юридическим лицом, имеют право на акции, получаемые в порядке наследования (правопреемства), независимо от согласия других акционеров.

4.1. Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Если акционеры воспользовались преимущественным правом приобретения акций или получены заявления об использовании преимущественного права приобретения акций в количестве меньшем, чем указано в извещении о продаже, Общество приобретает преимущественное право приобретения всех или части своих акций, продаваемых его акционерами по цене предложения третьему лицу.

4.2. Акционер Общества, намеренный продать принадлежащие ему акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество путем направления на имя Генерального директора Общества письменного извещения о продаже акций с указанием цены и других условий продажи. Извещение акционеров Общества о намерении акционера продать свои акции осуществляется за счет акционера, намеренного продать свои акции.

Генеральный директор Общества в течение трех дней со дня получения от акционера письменного извещения о намерении продать свои акции обязан обеспечить направление соответствующего извещения всем акционерам Общества и Совету директоров Общества.

Решение об осуществлении права преимущественного приобретения акций Обществом в случае поступления от всех акционеров заявлений об отказе от использования ими преимущественного права приобретения акций, или отсутствия с их стороны заявлений использования ими преимущественного права, а так же если выражено намерение приобрести не все акции, предложенные к продаже должно быть принято Советом директоров не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента поступления в Общество извещения от акционера намеренного продать принадлежащие ему акции.

Акционеры имеют право письменно заявить об осуществлении своего преимущественного права покупки акций в течение 10 (десяти) дней со дня получения Обществом соответствующего извещения от акционера, намеренного продать акции. Сроки и порядок расчетов отчуждаемым акциям определяются сторонами по сделке.

4.3. Срок осуществления преимущественного права акционеров прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или об отказе от использования преимущественного права.

4.4. При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер Общества и (или) Общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер или Общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

Уступка указанного преимущественного права не допускается.

4.5. Акции, приобретенные Обществом в порядке использования преимущественного права, не предоставляют права голоса, они учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по решению Общества.

собрания акционеров не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

Статья 12. Консолидация и дробление акций

1. По решению общего собрания акционеров Общество вправе произвести консолидацию размещенных и объявленных акций Общества соответствующей категории (типа), в результате которой две или более акций Общества конвертируются в одну новую акцию той же категории (типа). При этом в устав Общества вносятся соответствующие изменения относительно номинальной стоимости и количества объявленных акций Общества.

2. По решению общего собрания акционеров Общество вправе произвести дробление размещенных и объявленных акций Общества соответствующей категории (типа), в результате которого одна акция Общества конвертируется в две или более акций Общества той же категории (типа). При этом в устав Общества вносятся соответствующие изменения относительно номинальной стоимости и количества объявленных акций Общества.

Статья 13. Обязации и иные эмиссионные ценные бумаги Общества

1. Общество вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

2. Размещение Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляется по решению общего собрания акционеров Общества.

3. Облигация удостоверяет право ее владельца требовать погашения облигации (выплату номинальной стоимости или номинальной стоимости и процентов) в установленные сроки.

В решении о выпуске облигаций должны быть определены форма, сроки и иные условия погашения облигаций.

Облигация должна иметь номинальную стоимость. Номинальная стоимость всех выпущенных Обществом облигаций не должна превышать размер уставного капитала Общества либо величину обеспечения, предоставленного Обществу третьими лицами для цели выпуска облигаций. Размещение облигаций Обществом допускается после полной оплаты уставного капитала Общества.

Общество может размещать облигации с единовременным сроком погашения или облигации со сроком погашения по сериям в определенные сроки.

Погашение облигаций может осуществляться в денежной форме или иным имуществом в соответствии с решением об их выпуске.

Общество вправе размещать облигации, обеспеченные залогом определенного имущества Общества, либо облигации под обеспечение, предоставленное Обществу для целей выпуска облигаций третьими лицами, и облигации без обеспечения.

Облигации могут быть именными или на предъявителя. При выпуске именных облигаций Обществом обязано вести реестр их владельцев. Утерянная именная облигация возобновляется Обществом за разумную плату. Права владельца утерянной облигации на предъявителя восстанавливаются судом в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

Общество вправе предусмотреть возможность досрочного погашения облигаций по желанию их владельцев. При этом в решении о выпуске облигаций должны быть определены стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

4. Общество не вправе размещать облигации и иные ценные эмиссионные бумаги, конвертируемые в акции Общества, если количество объявленных акций Общества определенных категорий и типов меньше количества акций этих категорий и типов, право на приобретение которых предоставляют такие ценные бумаги.

Статья 14. Оплата акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества при их размещении. Цена размещения акций Общества

1. На момент государственной регистрации настоящей редакции устава все акции Общества полностью оплачены.

2. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги Общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты.

3. Оплата дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, имуществом или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении. Оплата иных эмиссионных ценных бумаг может осуществляться только деньгами.

Оплата дополнительных акций, размещаемых посредством подписки осуществляется по цене, определяемой Советом директоров Общества в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах», но не ниже их номинальной стоимости.

4. Денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при учреждении Общества, производится по соглашению между учредителями.

При оплате дополнительных акций неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится по решению Совета директоров Общества в порядке, установленном статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик. Величина денежной оценки имущества, произведенной Советом директоров Общества, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.

5. Цена размещения дополнительных акций лицам, осуществляющим преимущественное право приобретения акций, может быть ниже цены размещения иным лицам, но не более чем на 10 процентов.

Статья 15. Приобретение Обществом размещенных акций

1. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества.

Общество не вправе принимать решение об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества, если номинальная стоимость акций, оставшихся в обращении, станет ниже минимального размера уставного капитала, предусмотренного Федеральным законом «Об акционерных обществах».

2. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Совета директоров.

Общество не вправе принимать решение о приобретении Обществом акций, если номинальная стоимость акций Общества, находящихся в обращении, составит менее 90 (девяносто) процентов от уставного капитала Общества.

3. Акции, приобретенные Обществом на основании принятого общим собранием акционеров решения об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения акций в целях сокращения их общего количества, погашаются при их приобретении.

Акции, приобретенные Обществом в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по цене не ниже их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

4. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых Обществом акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций.

Оплата акций при их приобретении осуществляется деньгами в соответствии со статьей 14 настоящего устава. Срок, в течение которого осуществляется приобретение акций, не может быть меньше 30 дней. Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Каждый акционер - владелец акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Обществом обязано приобрести их. В случае если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных настоящим уставом, акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

5. Не позднее, чем за 30 дней до начала срока, в течение которого осуществляется приобретение акций, Общество обязано уведомить акционеров - владельцев акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято. Уведомление должно содержать сведения, указанные в абзаце первом пункта 4 настоящей статьи.

Статья 16. Ограничения на приобретение Обществом размещенных акций

1. Общество не вправе осуществлять приобретение размещенных им обыкновенных акций:

- до полной оплаты всего уставного капитала Общества;
- если на момент их приобретения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с правовыми актами Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) предприятий или указанные признаки появятся в результате приобретения этих акций;
- если на момент их приобретения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате приобретения акций

2. Общество не вправе осуществлять приобретение размещенных акций до выкупа всех акций, требования о выкупе которых предъявлены в соответствии со статьей 76 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 17. Выкуп акций Обществом по требованию акционеров

1. Акционеры - владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях:

- реорганизации Общества или совершения крупной сделки, решение о совершении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с пунктом 2 статьи 79 Федерального закона «Об акционерных обществах», если они голосовали против принятия решения о его реорганизации или об одобрении указанной сделки либо не принимали участия в голосовании по этим вопросам;
- внесении изменений и дополнений в Устав Общества или утверждения устава Общества в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

2. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с настоящим уставом может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

3. Выкуп акций Обществом осуществляется по цене, определенной Советом директоров Общества, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена независимым оценщиком без учета ее изменения в результате действий Общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций.

Статья 18. Порядок осуществления акционерами права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций

1. Общество обязано информировать акционеров о наличии у них права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, цене и порядке осуществления выкупа.

2. Сообщение акционерам о проведении общего собрания акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может в соответствии с настоящим уставом повлечь возникновение права требовать выкупа Обществом акций, должно содержать сведения, указанные в абзаце первом пункта 4 статьи 15 настоящего устава.

3. Письменное требование акционера о выкупе принадлежащих ему акций направляется Обществу с указанием места жительства (места нахождения) акционера и количества акций, выкупа которых он требует.

Требования акционеров о выкупе Обществом принадлежащих им акций должны быть предъявлены Обществу не позднее 45 (сорок пять) дней с даты принятия соответствующего решения общим собранием акционеров.

4. По истечении срока, указанного в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, Общество обязано выкупить акции у акционеров, предъявивших требования о выкупе, в течение 30 (тридцати) дней.

5. Выкуп Обществом акций осуществляется по цене, указанной в сообщении о проведении общего собрания, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может в соответствии с настоящим уставом повлечь возникновение права требовать выкупа Обществом акций. Общая сумма средств, направляемых Обществом на выкуп акций, не может превышать 10 процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций. В случае если общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом установленного выше ограничения, акции выкупаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

6. Акции, выкупленные Обществом, поступают в распоряжение Общества. Указанные акции не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по цене не ниже их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их выкупа, в противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

Статья 19. Определение рыночной стоимости имущества

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим уставом цена (денежная оценка) имущества, а также цена размещения или цена выкупа эмиссионных ценных бумаг Общества определяются решением Совета директоров Общества, они должны определяться исходя из их рыночной стоимости.

2. Для определения рыночной стоимости имущества может быть привлечен независимый оценщик.

Привлечение независимого оценщика является обязательным для определения цены выкупа Обществом у акционеров принадлежащих им акций в соответствии со статьей 76 Федерального закона «Об акционерных обществах», а также в иных случаях, предусмотренных настоящим уставом и указанным Федеральным законом.

В случае определения цены размещения ценных бумаг, цена покупки или цена спроса и цена предложения которых регулярно публикуются в печати, привлечение независимого оценщика необязательно, а для определения рыночной стоимости таких ценных бумаг должна быть принята во внимание эта цена покупки или цена спроса и цена предложения.

Статья 20. Реестр акционеров Общества

1. В реестре акционеров Общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве и категориях (типах) акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

2. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

3. Держателем реестра акционеров Общества может быть само Общество или профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг (далее - регистратор).

4. Общество, поручившее ведение и хранение реестра акционеров Общества регистратору, не освобождается от ответственности за его ведение и хранение.

5. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров Общества, обязано своевременно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных Общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

6. Внесение записи в реестр акционеров Общества осуществляется по требованию акционера, номинального держателя акций или в предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» случаях по требованию иных лиц не позднее трех дней с момента представления документов, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Нормативными правовыми актами Российской Федерации может быть установлен более короткий срок внесения записи в реестр акционеров Общества.

7. Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В случае отказа от внесения записи в реестр акционеров Общества держатель указанного

реестра не позднее пяти дней с момента предъявления требования о внесении записи в реестр акционеров Общества направляет лицу, требующему внесения записи, мотивированное уведомление об отказе от внесения записи.

Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества может быть обжалован в суд. По решению суда держатель реестра акционеров Общества обязан внести в указанный реестр соответствующую запись.

8. Держатель реестра акционеров Общества по требованию акционера или номинального держателя акций обязан подтвердить его права на акции путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой.

РАЗДЕЛ 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ

Статья 21. Основные права и обязанности акционеров

1. Акционер Общества обязан:

- 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.

2. Акционер Общества – владелец обыкновенных акций Общества в соответствии с порядком, предусмотренном настоящим уставом, вправе:

- 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 иском в суд;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

3. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Все обыкновенные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость и являются именными.

4. Акционер – владелец обыкновенных голосующих акций Общества имеет право голоса по всем вопросам, относящимся в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом к компетенции общего собрания акционеров, участвует в нем лично или через своего представителя и вправе:

- принимать участие в очном или заочном голосовании на общем собрании акционеров по всем вопросам его компетенции в порядке, установленном настоящим уставом;
- выдвигать и избирать кандидатов в органы управления и контроля Общества в порядке и на условиях, установленных настоящим уставом;
- вносить вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим уставом;
- требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций в порядке и в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом.

5. Акционер не отвечает по обязательствам Общества. Он несет риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих ему акций.

6. Акционер, не полностью оплативший акции, несет солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих ему акций.

7. Акционеры – владельцы обыкновенных акций участвуют в распределении имущества Общества в случае его ликвидации в порядке, предусмотренном статьей 23 Федерального закона «Об акционерных обществах».

РАЗДЕЛ 7. ФОНДЫ. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

Статья 22. Порядок выплаты Обществом дивидендов

1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и/или по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах».

2. Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды. Дивиденды выплачиваются деньгами, а в случаях, предусмотренных решением компетентных органов Общества, - иным имуществом.

3. Источником выплаты дивидендов является прибыль Общества после налогообложения (чистая прибыль). Чистая прибыль Общества определяется по данным его бухгалтерской отчетности. Дивиденды по привилегированным акциям определенных типов могут выплачиваться за счет ранее сформированных для этих целей специальных фондов Общества.

4. Решение о выплате (объявлении) дивидендов, размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа) принимается общим собранием акционеров Общества по предложению Совета директоров Общества.

5. Акционер Общества в соответствии с порядком, предусмотренном настоящим уставом, имеет право получать часть чистой прибыли (дивиденды) Общества, подлежащую распределению между акционерами, в порядке, предусмотренном настоящим уставом, в зависимости от категории (типа) принадлежащих ему акций, при этом каждая акция соответствующей категории (типа) предоставляет акционеру равный объем прав в отношении получения дивидендов в размере, по форме оплаты и в сроки, определенные общим собранием акционеров Общества.

6. Срок выплаты дивидендов определяется решением общего собрания акционеров Общества. Если решением общего собрания акционеров Общества дата выплаты дивидендов не определена, срок их выплаты не должен превышать 60 (шестьдесят) дней со дня принятия решения о выплате дивидендов.

Список лиц, имеющих право получения дивидендов, составляется на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании акционеров, на котором принимается решение о выплате соответствующих дивидендов. Для составления списка лиц, имеющих право получения дивидендов, номинальный держатель акций представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет акциями.

Статья 23. Ограничения на выплату дивидендов

1. Общество не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям:

- до полной оплаты всего уставного капитала Общества,
- до выкупа всех акций, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьей 76 Федерального закона «Об акционерных обществах»,
- если на день принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате выплаты дивидендов,

- если на день принятия такого решения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала, и резервного фонда, и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате принятия такого решения,

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Общество не вправе выплачивать объявленные дивиденды по акциям:

- если на день выплаты Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате выплаты дивидендов;

- если на день выплаты стоимость чистых активов Общества меньше суммы его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом Общества ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше указанной суммы в результате выплаты дивидендов,

- в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

По прекращении указанных в настоящем пункте обстоятельств Общество обязано выплатить акционерам объявленные дивиденды.

3. Общество вправе не объявлять о выплате годовых дивидендов по размещенным акциям, не определять размер дивиденда и форму его выплаты по акциям и не выплачивать дивиденды акционерам, а также вправе принять об этом решения, если это не противоречит требованиям действующего законодательства. Общество вправе принять решение и полученную Обществом прибыль (часть прибыли) направить на цели развития и поддержки Общества, а также на иные цели, и/или определить возможность ее иного использования, если это не противоречит требованиям действующего законодательства.

Статья 24. Фонды и чистые активы Общества

1. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 (пять) процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им указанного в настоящем пункте размера. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5 (пяти) процентов от чистой прибыли до достижения указанного размера.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Остатки неиспользованных средств резервного фонда переходят на следующий год, если иное решение не будет принято Советом директоров Общества. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

2. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3. Общество может создать иные фонды Общества (целевой, основной, дополнительный, специального назначения, накопительный, фонд поддержки и развития Общества, фонд рискованных инвестиций и другие). Решение об образовании таких фондов Общества, размере, порядке и целях их использования принимается большинством голосов членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании, при этом не учитываются голоса выбывших членов Совета директоров Общества.

РАЗДЕЛ 8. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ. ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ В СОВЕРШЕНИИ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛКИ

Статья 25. Крупная сделка

1. Крупной сделкой считается сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества, сделок, связанных с размещением посредством подписки (реализацией) обыкновенных акций Общества, и сделок, связанных с размещением эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции Общества.

В случае отчуждения или возникновения возможности отчуждения имущества с балансовой стоимостью активов Общества сопоставляется стоимость такого имущества, определенная по данным бухгалтерского учета, а в случае приобретения имущества - цена его приобретения.

2. Для принятия Советом директоров Общества и общим собранием акционеров решения об одобрении крупной сделки цена отчуждаемого или приобретаемого имущества (услуг) определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 26. Порядок одобрения крупной сделки

1. Крупная сделка должна быть одобрена Советом директоров Общества или общим собранием акционеров в соответствии с требованиями настоящего устава и действующего законодательства.

2. Решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Общества, принимается всеми членами Совета директоров Общества единогласно, при этом не учитываются голоса выбывших членов Совета директоров Общества.

В случае, если единогласие Совета директоров Общества по вопросу об одобрении крупной сделки не достигнуто, по решению Совета директоров Общества, принятому большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании (при этом не учитываются голоса выбывших членов Совета директоров), вопрос об одобрении крупной сделки может быть вынесен на решение общего собрания акционеров. В таком случае решение об одобрении крупной сделки принимается общим собранием акционеров большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

3. Решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов Общества, принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

4. В решении об одобрении крупной сделки должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия.

5. В случае если крупная сделка одновременно является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, к порядку ее совершения применяются только положения главы XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

6. Крупная сделка, совершенная с нарушением требований настоящего устава, может быть признана недействительной по инициативе Общества или акционера.

Статья 27. Заинтересованность в совершении Обществом сделки

1. Сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), в совершении которой имеется заинтересованность члена Совета директоров Общества, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Общества, в том числе управляющей организации или управляющего, или акционера Общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20 и более процентов голосующих акций Общества, а также лица, имеющего право давать Обществу обязательные для него указания, совершаются Обществом в соответствии с положениями главы XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении Обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица:

- являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20 и более процентами акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

2. Положения настоящего раздела устава не применяются:

- к сделкам, в совершении которых заинтересованы все акционеры Общества;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции;

- при приобретении и выкупе Обществом размещенных акций;

- при реорганизации Общества в форме слияния (присоединения) обществ;

- к сделкам, совершение которых обязательно для Общества в соответствии с федеральными законами и (или) иными правовыми актами Российской Федерации и расчеты по которым производятся по фиксированным ценам и тарифам, установленным уполномоченными в области государственного регулирования цен и тарифов органами.

3. Лица, указанные в статье 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», обязаны довести до сведения Совета директоров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества и аудитора Общества информацию:

- о юридических лицах, в которых они владеют самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) 20 или более процентами голосующих акций (долей, паев);

- о юридических лицах, в органах управления которых они занимают должности;

- об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными лицами.

4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, должна быть одобрена до ее совершения Советом директоров Общества или общим собранием акционеров в соответствии с положениями, указанными в статье 83 Федерального закона «Об акционерных обществах».

4.1. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Советом директоров Общества большинством голосов директоров, не заинтересованных в ее совершении, принимающих участие в заседании. Если количество незаинтересованных директоров составляет менее определенного кворума для проведения заседания Совета директоров Общества, решение по данному вопросу должно приниматься общим собранием акционеров в порядке, предусмотренном подпунктом 4.2. пункта 4 статьи 27 настоящего устава.

4.2. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров - владельцев голосующих акций в следующих случаях:

- если предметом сделки или нескольких взаимосвязанных сделок является имущество, стоимость которого по данным бухгалтерского учета (цена предложения приобретаемого имущества) Общества составляет 2 (два) и более процента балансовой стоимости активов Общества по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, предусмотренных абзацами третьим и четвертым пункта 4 статьи 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

- если сделка или несколько взаимосвязанных сделок являются размещением посредством подписки или реализацией акций, составляющих более 2 (двух) процентов обыкновенных акций, ранее размещенных Обществом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции;

- если сделка или несколько взаимосвязанных сделок являются размещением посредством подписки эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, которые могут быть конвертированы в обыкновенные акции, составляющие более 2 (двух) процентов обыкновенных акций, ранее размещенных обществом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции.

4.3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не требует одобрения общего собрания акционеров, предусмотренного пунктом 4 статьи 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» в случаях, если условия такой сделки существенно не отличаются от условий аналогичных сделок, которые совершались между Обществом и заинтересованным лицом в процессе осуществления обычной хозяйственной деятельности Общества, имевшей место до момента, когда заинтересованное лицо признается таковым. Указанное исключение распространяется только на сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, совершенные в период с момента, когда заинтересованное лицо признается таковым, и до момента проведения следующего годового общего собрания акционеров.

4.4. В решении об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия.

Общее собрание акционеров может принять решение об одобрении сделки (сделок) между Обществом и заинтересованным лицом, которая может быть совершена в будущем в процессе осуществления Обществом его обычной хозяйственной деятельности. При этом в решении общего собрания акционеров должна быть также указана предельная сумма, на которую может быть совершена такая сделка (сделки). Такое решение имеет силу до следующего годового общего собрания акционеров.

4.5. Для принятия Советом директоров Общества и общим собранием акционеров решения об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, цена отчуждаемых либо приобретаемых имущества или услуг определяется Советом директоров Общества в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 28. Последствия несоблюдения требований к сделке, в совершении которой имеется заинтересованность

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенная с нарушением требований к сделке, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах», может быть признана недействительной по иску Общества или акционера.

2. Заинтересованное лицо несет перед Обществом ответственность в размере убытков, причиненных им Обществу. В случае если ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

РАЗДЕЛ 9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Статья 29. Органы управления Общества

Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров;

- Совет директоров;

- Единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор).

РАЗДЕЛ 10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Статья 30. Общее собрание акционеров Общества

1. Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

2. Общие собрания акционеров могут быть годовыми и внеочередными.

Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года. На годовом общем собрании акционеров решаются вопросы об избрании Совета директоров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные пунктом 11 статьи 31 настоящего устава, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров Общества.

Проводимые помимо годового, общие собрания акционеров являются внеочередными.

Статья 31. Компетенция общего собрания акционеров

К компетенции общего собрания акционеров относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;
- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий и определение условий, порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением членами Совета директоров Общества своих обязанностей;
- 5) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 6) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом част акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 7) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом част акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 8) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий, определение размер выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций;
- 9) утверждение аудитора Общества;
- 10) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев и/или по результатам финансового года;
- 11) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли, (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытку Общества по результатам финансового года;
- 12) определение порядка ведения общего собрания акционеров;
- 13) избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 14) дробление и консолидация акций;
- 15) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 16) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 17) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 18) принятие решения об участии в финансово - промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- 20) решение иных вопросов, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительного органа Общества.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров Общества, с исключением вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Статья 32. Решение общего собрания акционеров

1. За исключением случаев, установленных федеральными законами, правом голоса на общем собрании акционеров по вопросам поставленным на голосование, обладают акционеры - владельцы обыкновенных голосующих акций Общества.

Голосующей акцией Общества является обыкновенная акция или привилегированная акция, предоставляющая акционеру - ее владельцу право голоса при решении вопроса, поставленного на голосование.

2. Решение общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, за исключением случаев, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Подсчет голосов на общем собрании акционеров по вопросу, поставленному на голосование, правом голоса при решении которого обладают акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества, осуществляется по всем голосующим акциям совместно, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах».

3. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 2, 6, 14 - 19 пункта 1 статьи 48 Федерального закона «Об акционерных обществах» принимается общим собранием акционеров только по предложению Совета директоров Общества.

4. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 1-3, 5 и 17 пункта 1 статьи 48 Федерального закона «Об акционерных обществах» принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

5. Решение по вопросам, указанным в пункте 15 статьи 31 настоящего устава, принимается общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в общем собрании акционеров.

6. Решение об одобрении крупной сделки принимается общим собранием акционеров в соответствии со статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах».

7. Порядок ведения общего собрания акционеров и принятия решений по этому вопросу устанавливается настоящим уставом решениями общего собрания акционеров и/или внутренними документами Общества, утвержденными решением общего собрания акционеров Общества.

8. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня.

9. Общее собрание акционеров ведет Председатель Совета директоров, а в случае отсутствия Председателя Совета директоров, - лицо осуществляющее его функции по решению Совета директоров, или иное лицо, назначенное Советом директоров, либо представителем акционеров с учетом положений о порядке подготовки и проведения общего собрания акционеров, установленных в Обществе.

10. Для оказания содействия акционерам в рассмотрении вопросов, включенных в повестку дня общего собрания, на общее собрание акционеров могут быть приглашены Генеральный директор Общества, члены ревизионной комиссии (ревизор) Общества, аудитора Общества, кандидаты для избрания в органы Общества, специалисты, работники (сотрудники) Общества, а также иные лица, компетентные и/или уполномоченные представлять информацию (материалы, документы) и давать разъяснения по существу рассматриваемых вопросов.

повестки дня общего собрания акционеров Общества. Совет директоров Общества вправе пригласить указанных лиц по собственной инициативе, или поручить (разрешить) осуществлять эти действия иным лицам.

11. Акционер вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием акционеров с нарушением требований настоящего устава Федерального закона «Об акционерных обществах», иных правовых актов Российской Федерации, в случае, если он не принимал участия в общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы. Суд вправе с учетом всех обстоятельств дела оставить в силе обжалуемое решение, если голосование данного акционера могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и решение не повлекло причиненных убытков данному акционеру.

Статья 33. Общее собрание акционеров в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания акционеров может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров до обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования.

2. Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Совета директоров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, утверждения аудитора Общества, а также вопросы, предусмотренные пунктом 11 статьи 31 настоящего устава, не может проводиться в форме заочного голосования.

Статья 34. Внеочередное общее собрание акционеров

1. Внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционер), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

Созыв внеочередного общего собрания акционеров по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества и акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, осуществляется Советом директоров.

2. Внеочередное общее собрание акционеров, созываемое по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров.

Если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, то такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров.

3. В случаях, когда в соответствии со статьями 68-70 Федерального закона «Об акционерных обществах» Совет директоров Общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров Общества.

В случаях, когда в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совет директоров Общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров для избрания членов Совета директоров Общества, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров Общества.

4. В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов, а также предложение о форме проведения общего собрания акционеров. В случае если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров содержит предложение о выдвижении кандидатов, на такое предложение распространяются соответствующие положения статьи 53 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Совет директоров Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания акционеров, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества.

5. В случае если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров исходит от акционеров (акционера), оно должно содержать имена (наименования) акционеров (акционера), требующих созыва такого собрания, и указание количества, категории (типа) принадлежащих им акций.

Требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров подписывается лицами (лицом), требующими созыва внеочередного общего собрания акционеров.

6. В течение пяти дней с даты предъявления требования ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества и акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного общего собрания акционеров Советом директоров Общества должно быть принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве.

Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания акционеров по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества может быть принято в случае, если:

- не соблюден установленный настоящим уставом порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания акционеров;
- акционеры (акционер), требующие созыва внеочередного общего собрания акционеров, не являются владельцами предусмотренных пунктом 1 статьи 34 настоящего устава количества голосующих акций Общества;
- ни один из вопросов, предложенных для внесения в повестку дня внеочередного общего собрания акционеров, не отнесен к компетенции и/или не соответствует требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах» и иных правовых актов Российской Федерации.

7. Решение Совета директоров Общества о созыве внеочередного общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе его созыва направляется лицам, требующим его созыва, не позднее трех дней с момента принятия такого решения.

Статья 35. Предложения в повестку дня общего собрания акционеров

1. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Общества, ревизионную комиссию (ревизора) и счетную комиссию Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 (тридцать) дней после окончания финансового года.

2. В случае если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров Общества, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до дня проведения внеочередного общего собрания акционеров.

3. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносится в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером).

4. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя и данные документа, удостоверяющего личность, каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нем, предусмотренные

настоящим уставом и внутренними документами Общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

5. Совет директоров Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания сроков, установленных пунктами 1 и 2 статьи 35 настоящего устава. Вопрос, предложенный акционерами (акционером), подлежит включению в повестку дня общего собрания акционеров, равно как выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам соответствующий орган Общества, за исключением случаев, если:

- акционерами (акционером) не соблюдены сроки, установленные пунктами 1 и 2 статьи 35 настоящего устава;
- акционеры (акционер) не являются владельцами предусмотренного пунктами 1 и 2 статьи 35 настоящего устава количества голосующих акций Общества;
- предложение не соответствует требованиям, предусмотренным пунктами 3 и 4 статьи 35 настоящего устава;
- вопрос, предложенный для внесения в повестку дня общего собрания акционеров Общества, не отнесен к его компетенции и/или соответствует требованиям настоящего устава и Федерального закона «Об акционерных обществах» и иных правовых актов Российской Федерации;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и/или правовыми актами Российской Федерации;

6. Решение Совета директоров Общества об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня общего собрания акционер или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества направляется акционер (акционеру), внесшим вопрос или выдвинувшим кандидата, не позднее трех дней с даты его принятия.

7. Совет директоров Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров, и в формулировки решений по таким вопросам.

Помимо вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров акционерами, а также в случае отсутствия таких предложений, отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, Совет директоров Общества вправе включать в повестку дня общего собрания акционеров вопросы и кандидатур в список кандидатур по своему усмотрению.

Статья 36. Подготовка к проведению общего собрания акционеров

1. При подготовке к проведению общего собрания акционеров Совет директоров Общества определяет:

- форму проведения общего собрания акционеров (собрание – совместное присутствие или заочное голосование);
- дату, место, время проведения общего собрания акционеров, время начала регистрации лиц, имеющих право принимать участие в общем собрании акционеров, и в случае, когда в соответствии с пунктом 3 статьи 60 Федерального закона «Об акционерных обществах» заполненные бюллетени могут быть направлены Обществу, почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени либо в случае проведения общего собрания акционеров в форме заочного голосования дату окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- дату составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров;
- повестку дня общего собрания акционеров;
- порядок сообщения акционерам о проведении общего собрания акционеров;
- перечень информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению общего собрания акционеров, порядок ее предоставления;
- форму и текст бюллетеня для голосования в случае голосования бюллетенями.

2. В повестку дня годового общего собрания акционеров должны быть обязательно включены вопросы, указанные в пункте 2 статьи Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 37. Право на участие в общем собрании акционеров

1. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционер Общества.

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не может быть установлена ранее дня принятия решения о проведении общего собрания акционеров и более чем за 50 дней, а в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи Федерального закона «Об акционерных обществах», - более чем за 85 дней до даты проведения общего собрания акционеров.

В случае проведения общего собрания акционеров, в определении кворума которого и голосовании участвуют бюллетени, получен Обществом в соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 58 Федерального закона «Об акционерных обществах», дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, устанавливается не менее чем за 35 дней до даты проведения общего собрания акционеров.

2. Для составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, номинальный держатель акций представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет акциями, на дату составления списка.

3. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, содержит имя (наименование) каждого такого лица, данные необходимые для его идентификации, данные о количестве и категории (типе) акций, правом голоса по которым оно обладает, почтовый адрес в Российской Федерации, по которому должны направляться сообщения о проведении общего собрания акционеров, бюллетени и голосования в случае, если голосование предполагает направление бюллетеней для голосования, и отчет об итогах голосования.

4. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется Обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 процентом голосующих акций Общества. При этом данные документы почтовый адрес физических лиц, включенных в этот список, предоставляются только с согласия этих лиц.

По требованию любого заинтересованного лица Общество в течение трех дней обязано предоставить ему выписку из списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров.

5. Изменения в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при составлении.

Статья 38. Порядок участия и ведения общего собрания акционеров

1. Право на участие в общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя (представителей).

Акционер вправе в любое время заменить своего представителя на общем собрании акционеров или лично принять участие в общем собрании акционеров.

Представитель акционера на общем собрании акционеров действует в соответствии с полномочиями, основанными на указании федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления или доверенности, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные). Доверенность на голосование должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации и удостоверена нотариально.

2. В случае передачи акций после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и до дня проведения общего собрания акционеров лицо, включенное в этот список, обязано выдать приобретателю доверенность на голосование и голосовать на общем собрании в соответствии с указаниями приобретателя акций. Указанное правило применяется также к каждому последующему случаю передачи акций.

3. В случае если акция Общества находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то правомочия по голосованию на общем собрании акционеров осуществляются по их усмотрению одним из участников общей долевой собственности либо их общим представителем. Полномочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.

4. Общее собрание акционеров проводится в следующем порядке (регламент проведения общего собрания):

4.1. Председатель Совета директоров Общества, а в случаях, установленных настоящим уставом, лицо, осуществляющее его функции, или иное лицо, указанное в пункте 9 статьи 32 настоящего Устава, открывает общее собрание акционеров в назначенное время, и при наличии кворума общего собрания акционеров для его проведения в необходимых случаях предлагает избрать секретаря общего собрания, а также иные рабочие органы собрания, после избрания (назначения) которых оглашает повестку дня общего собрания акционеров.

4.2. Основные элементы процедуры рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня:

- сообщение (представление) информации, материалов (сведений) по вопросам повестки дня;
- обсуждение вопроса, включенного в повестку дня, а также выступления по мотивам голосования;
- проект решения, предложенного для голосования (или решения для принятия его за основу);
- голосование по вопросам, поставленным на голосование, подсчет голосов, оглашение итогов (результатов) голосования и принятых решений.

4.3. Голосование по вопросам повестки дня может быть проведено в форме открытого голосования или бюллетенями для голосования. Голосование проводится в «жестком» режиме, при котором устанавливается три варианта голосования: «за», «против», «воздержался». Выборы членов Совета директоров Общества осуществляются кумулятивным голосованием. При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров Общества. Акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами. Избранными в состав Совета директоров Общества считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов.

Акционер (представитель акционера) имеет право не участвовать в голосовании. Число лиц, не принимающих участия в голосовании, указывается при подведении итогов (результатов) голосования.

Решение вопроса большинством голосов считается принятым, если «за» подано большее число голосов, чем «против», а при голосовании альтернативных предложений, кроме того, «за» подано большее число голосов, чем за любое другое альтернативное предложение.

Альтернативными считаются такие предложения или проекты документов, из которых следует выбрать не более одного. До голосования определяется наличие/отсутствие альтернативных предложений. Голосование проводится отдельно по каждому проекту решения (или решения для принятия его за основу), предложенному для голосования, и в порядке их поступления, если иное решение не определено Советом директоров при подготовке к собранию и/или не будет принято общим собранием акционеров.

Голосование может быть проведено по итогам рассмотрения каждого вопроса повестки дня или после рассмотрения всех или части вопросов повестки дня. После подведения итогов (результатов) голосования объявляется принятое по вопросу решение.

Голосование по вопросу избрания счетной комиссии или лиц, уполномоченных выполнять ее функции, а также по вопросу избрания ревизионной комиссии, может быть проведено по каждому из этих вопросов единым списком всех лиц (кандидатов), предложенных для избрания, при совокупности соблюдения следующих условий:

- количество лиц (кандидатов) не будет превышать количественного состава лиц, установленного и необходимого для формирования счетной комиссии (лиц, уполномоченных выполнять ее функции), а также для формирования ревизионной комиссии, и
- акционеры (уполномоченные представители) не заявляют требование о проведении поименного голосования в отношении каждого из указанных лиц (кандидатов).

Списки кандидатов составляются в алфавитном порядке по фамилии кандидата, если иной порядок не будет установлен решением общего собрания акционеров и/или решением Советом директоров при подготовке к собранию. Одновременно с принятием решения по вопросу количественного состава лиц, уполномоченных выполнять функции счетной комиссии, общее собрание может принять решение о установлении срока их полномочий.

В случае проведения поименного голосования в отношении каждой предложенной кандидатуры кандидатов голосование проводится отдельно по каждой предложенной кандидатуре в алфавитном порядке, согласно номеру кандидата, указанному в общем списке таких кандидатов, или в порядке поступления предложений об их избрании.

В случае если в результате голосования кандидаты для избрания в соответствующий орган Общества наберут равное количество голосов, исключающих возможность определить и сформировать орган Общества в установленном количестве, определенном уставом и/или внутренними документами Общества, и/или решением общего собрания акционеров, проводится повторное голосование. При это кандидаты, набравшие наибольшее число голосов, считаются избранными в соответствующий орган Общества, и в список кандидатов для повторного голосования не включаются. Остальные кандидаты включаются в список для голосования в соответствующий орган Общества после чего проводится повторное голосование. Указанный порядок применяется во всех случаях, если иное не установлено уставом Общества, и/или внутренними документами Общества, и/или решением общего собрания акционеров Общества.

4.4. Счетная комиссия или лицо (лица), уполномоченное выполнять ее функции:

- обрабатывает информацию о голосовании, подсчитывает голоса, фиксируют результаты (итоги) голосования;
- сообщает Председателю собрания и/или общему собранию результаты (итоги) голосования и принятые решения;
- составляет протокол об итогах голосования в установленном порядке;
- выполняет иные функции в соответствии с требованиями устава Общества и действующего законодательства.

4.5. Председатель собрания:

- обеспечивает порядок при проведении собрания, в том числе рассмотрение вопросов повестки дня общего собрания акционеров соответствии с установленным регламентом;

- устанавливает очередность и время для выступлений, обсуждений, вопросов и ответов на них;
- формулирует предложения (проекты решений) по вопросам, поставленным на голосование;
- оглашает результаты (итоги) голосования и принятые решения в случаях, предусмотренных настоящим уставом;
- выполняет иные полномочия в соответствии с требованиями устава Общества и действующего законодательства.

Председатель собрания, по собственной инициативе, или по заявлению акционера (уполномоченного представителя) вправе объявить перерыв в работе собрания без постановки этого вопроса на голосование, но с указанием времени перерыва в протоколе собрания. I окончании объявленного времени перерыва, проведение собрания продолжается (возобновляется) с той же повесткой дня.

4.6. Генеральный директор Общества, члены ревизионной комиссии (ревизор) Общества, аудитор Общества, кандидаты для избрания органы Общества, лица, участвующие в подготовке и/или представлении на собрании информации (материалов) по вопросам повестки дня общего собрания, сотрудники Общества, а также иные лица могут присутствовать на общем собрании акционеров при рассмотрен соответствующего вопроса повестки дня, для рассмотрения которого они были приглашены на общее собрание в установленном порядке, в т числе Советом директоров Общества, а также в случаях, установленных действующим законодательством.

4.7. Во время проведения общего собрания акционеров может проводиться стенографическая и/или видео- аудиозапись, решение проведения которых принимает Председатель Совета директоров или иное, уполномоченное им лицо.

Статья 39. Информация о проведении общего собрания акционеров

1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 20 дней, а сообщение о проведен общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, - не позднее чем за 30 дней до даты проведения.

В случаях, предусмотренных пунктами 2 и 8 статьи 53 Федерального закона «Об акционерных обществах», сообщение о проведен внеочередного общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 70 дней до даты его проведения.

В указанные сроки сообщение о проведении общего собрания акционеров должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, по почте по адресу, указанному на основании данных реестра акционеров Общества, или с курьером, под роспись, как будет сочтено целесообразным.

Общество вправе дополнительно информировать акционеров о проведении общего собрания акционеров через иные средства массовой информации (телевидение, радио), путем размещения информации в сети Интернет на сайте Общества.

2. В сообщении о проведении общего собрания акционеров должны быть указаны:

- полное фирменное наименование Общества и место нахождения Общества;
- форма проведения общего собрания акционеров (собрание – совместное присутствие или заочное голосование);
- дата, место, время проведения общего собрания акционеров и в случае, когда в соответствии с пунктом 3 статьи 60 Федерального закона «Об акционерных обществах» заполненные бюллетени могут быть направлены Обществу, почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени, либо в случае проведения общего собрания акционеров в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров;
- время начала регистрации лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров;
- повестка дня общего собрания акционеров;
- порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, и адрес (адреса), по которому с ней можно ознакомиться.

3. К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров Общества относятся годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение ревизионной комиссии (ревизора) Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности, сведения о кандидатах в Совет директоров Общества, ревизионную комиссию (ревизоры) Общества, счетную комиссию Общества, в аудиторы Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, проекты решений общего собрания акционеров, а также информация (материалы), установленные действующим законодательством, внутренними документами Общества и решениями Совета директоров.

В случае, когда повестка дня общего собрания акционеров включает вопрос о реорганизации Общества, акционерам предоставляется обоснование реорганизации, годовые бухгалтерские балансы всех организаций, участвующих в реорганизации, за три последних финансовых года.

4. Перечень дополнительной информации (материалов), обязательной для предоставления лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров может быть установлен федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Информация (материалы), предусмотренная настоящей статьёй, в течение 20 дней, а в случае проведения общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, в течение 30 дней до проведения общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и/или в иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

5. В случае если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется по адресу номинального держателя акций, если в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не указан иной почтовый адрес, по которому должно направляться сообщение о проведении общего собрания акционеров. В случае если сообщение о проведении общего собрания акционеров направлено номинальному держателю акций, он обязан довести его до сведения своих клиентов в порядке и сроки, которые установлены правовыми актами Российской Федерации или договором с клиентом.

Статья 40. Счетная комиссия

1. По решению общего собрания акционеров создается (избирается) счетная комиссия или утверждается лицо (лица), уполномоченное выполнять ее функции. Общее собрание акционеров утверждает персональный состав счетной комиссии или лиц, уполномоченных выполнять ее функции, а также определяет срок их полномочий.

В случае если держателем реестра акционеров будет являться регистратор, ему может быть поручено выполнение функций счетной комиссии.

2. Счетная комиссия избирается (назначается) в количестве трех членов.

Счетная комиссия избирается, как правило, на срок до проведения следующего очередного годового общего собрания акционеров Общества, если иной срок полномочий счетной комиссии не будет установлен решением общего собрания акционеров Общества и/или внутренними документами Общества, и/или действующим законодательством. Лицо (лица), уполномоченное выполнять функции счетной комиссии, избирается (назначается), как правило, на тот же срок, что и счетная комиссия.

Члены Совета директоров Общества, члены ревизионной комиссии (ревизор) Общества, единоличный исполнительный орган Общества, а равно управляющая организация или управляющий, а также лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности, не могут входить в состав счетной комиссии или лиц, уполномоченных выполнять ее функции.

3. Лицо (лица), уполномоченное выполнять функции счетной комиссии или лица, избранные в состав счетной комиссии, могут переизбираться неограниченное число раз.

По решению общего собрания акционеров полномочия любого члена (всех членов) счетной комиссии или лица (лиц), уполномоченного выполнять ее функции, могут быть прекращены досрочно.

В случае истечения срока полномочий, досрочного прекращения полномочий члена (членов) счетной комиссии или лица (лиц), уполномоченного выполнять ее функции, и во всех иных случаях, когда количество членов счетной комиссии или лиц, уполномоченных выполнять ее функции, избранных в количестве трех человек, становится менее трех, а также в случае неявки лица, уполномоченного выполнять функции счетной комиссии, для исполнения своих обязанностей, общее собрание акционеров утверждает новый состав счетной комиссии или лицо (лиц), уполномоченное выполнять ее функции.

До принятия общим собранием акционеров решения об утверждении нового состава счетной комиссии или лица (лиц), уполномоченного выполнять ее функции, Председатель Совета директоров, а в случае отсутствия Председателя Совета директоров, - лицо, осуществляющее его функции по решению Совета директоров, или иное лицо, назначенное Советом директоров, организует и обеспечивает соблюдение процедур проверки полномочий и регистрации лиц, участвующих в общем собрании акционеров, определения кворума общего собрания акционеров, соблюдения установленного порядка голосования и прав акционеров на участие в голосовании, подсчета голосов и подведения итогов голосования, составления протокола об итогах голосования, и в этих целях вправе определить лицо (лиц), уполномоченное выполнять функции счетной комиссии, а в случае, если держателем реестра акционеров будет являться регистратор, - привлечь регистратора.

4. Счетная комиссия проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в общем собрании акционеров, определяет кворум общего собрания акционеров, разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией акционерами (их представителями) права голоса на общем собрании, разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование, обеспечивает установленный порядок голосования и права акционеров на участие в голосовании, подсчитывает голоса и подводит итоги голосования, составляет протокол об итогах голосования, передает в архив бюллетени для голосования. Полномочия счетной комиссии возлагаются на лицо (лиц), уполномоченное выполнять ее функции.

5. В случае выбытия из состава счетной комиссии ее члена (членов) до истечения срока полномочий счетной комиссии, проводятся выборы новых членов счетной комиссии или избирается новый состав счетной комиссии.

Статья 41. Кворум общего собрания акционеров

1. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Принявшими участие в общем собрании акционеров считаются акционеры, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и акционеры бюллетени которых получены не позднее двух дней до даты проведения общего собрания акционеров. Принявшими участие в общем собрании акционеров, проводимом в форме заочного голосования, считаются акционеры, бюллетени которых получены до даты окончания приема бюллетеней.

2. Если повестка дня общего собрания акционеров включает вопросы, голосование по которым осуществляется разным составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно. При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.

3. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания акционеров должно быть проведено повторное общее собрание акционеров с той же повесткой дня. При отсутствии кворума для проведения внеочередного общего собрания акционеров может быть проведено повторно общее собрание акционеров с той же повесткой дня.

Повторное общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие совокупности не менее чем 30 процентами голосов размещенных голосующих акций Общества.

Сообщение о проведении повторного общего собрания акционеров осуществляется в соответствии с требованиями статьи 5 Федерального закона «Об акционерных обществах». При этом положения абзаца второго пункта 1 статьи 52 Федерального закона «Об акционерных обществах» не применяются. Вручение, направление и опубликование бюллетеней для голосования при проведении повторного общего собрания акционеров осуществляются в соответствии с требованиями настоящего устава.

4. При проведении повторного общего собрания акционеров менее чем через 40 дней после несостоявшегося общего собрания акционеров лица, имеющие право на участие в общем собрании акционеров, определяются в соответствии со списком лиц, имевших право на участие в несостоявшемся общем собрании акционеров.

Статья 42. Голосование на общем собрании акционеров

Голосование на общем собрании акционеров осуществляется по принципу "одна голосующая акция Общества - один голос", с исключением проведения кумулятивного голосования в случае, предусмотренном настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Статья 43. Бюллетень для голосования

1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания акционеров может осуществляться бюллетенями для голосования.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания акционеров, проводимого в форме заочного голосования, осуществляют только бюллетенями для голосования.

2. Бюллетень для голосования должен быть вручен под роспись каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (его представителю), зарегистрировавшемуся для участия в общем собрании акционеров, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 2 статьи 60 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования, а также в случаях когда законом предусмотрен обязательное направление (вручение) бюллетеней до проведения общего собрания акционеров, бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не позднее чем за 20 дней до проведения общего собрания акционеров. Направление бюллетеня для голосования осуществляется теми же способами, какие предусмотрены настоящим уставом для извещения о проведении общего собрания, если иной конкретный способ вручения бюллетеней не будет определен компетентным органом Общества.

3. При проведении общего собрания акционеров, за исключением общего собрания акционеров, проводимого в форме заочного голосования, в случаях направления (вручения) бюллетеней в соответствии с пунктом 2 статьи 60 Федерального закона «Об акционерных обществах», лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (их представители), вправе принять участие в таком собрании либо направить заполненные бюллетени в Общество. При этом при определении кворума и подведении итогов голосования учитываются голоса, представленные бюллетенями для голосования, полученными Обществом не позднее чем за два дня до даты проведения общего собрания акционеров.

4. В бюллетене для голосования должны быть указаны:

- полное фирменное наименование Общества и место нахождения Общества;
- форма проведения общего собрания акционеров (собрание – совместное присутствие или заочное голосование);
- дата, место, время проведения общего собрания акционеров и в случае, когда в соответствии с пунктом 3 статьи 60 Федерального закона «Об акционерных обществах» заполненные бюллетени могут быть направлены в Общество, почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени, либо в случае проведения общего собрания акционеров в форме заочного голосования для окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- формулировки решений по каждому вопросу (имя каждого кандидата), голосование по которому осуществляется данным бюллетенем;
- варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался";
- упоминание о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан акционером.

В случае осуществления кумулятивного голосования бюллетень для голосования должен содержать указание на это и разъяснение существа кумулятивного голосования. В бюллетене для голосования могут быть указаны случаи признания бюллетеня для голосования недействительным.

Статья 44. Подсчет голосов при голосовании, осуществляемом бюллетенями для голосования

1. При голосовании, осуществляемом бюллетенями для голосования, засчитываются голоса по тем вопросам, по которым голосующие оставили только один из возможных вариантов голосования. Бюллетени для голосования, заполненные с нарушением вышеуказанного требования, признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

2. В случае если бюллетень для голосования содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение вышеуказанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания бюллетеня для голосования недействительным в целом.

Статья 45. Протокол и отчет об итогах голосования

1. По итогам голосования счетная комиссия (лицо, выполняющее ее функции) составляет протокол об итогах голосования подписываемый членами счетной комиссии или лицом, выполняющим ее функции.

Протокол об итогах голосования составляется не позднее 15 дней после закрытия общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

2. После составления протокола об итогах голосования и подписания протокола общего собрания акционеров бюллетени для голосования печатаются счетной комиссией и сдаются в архив Общества на хранение.

3. Протокол об итогах голосования подлежит приобщению к протоколу общего собрания акционеров.

4. Решения, принятые общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, или доводятся не позднее 10 дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчет об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, в порядке предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров.

Статья 46. Протокол общего собрания акционеров

1. Протокол общего собрания акционеров составляется не позднее 15 дней после закрытия общего собрания акционеров в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на общем собрании акционеров и секретарем общего собрания акционеров.

2. В протоколе общего собрания акционеров указываются:

- место и время проведения общего собрания акционеров;
- общее количество голосов, которыми обладают акционеры - владельцы голосующих акций Общества;
- количество голосов, которыми обладают акционеры, принимающие участие в собрании;
- председатель (президиум) и секретарь собрания, повестка дня собрания.

В протоколе общего собрания акционеров Общества должны содержаться основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним, решения, принятые собранием.

РАЗДЕЛ 11. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ**Статья 47. Совет директоров Общества**

1. Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров.

2. По решению общего собрания акционеров членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров Общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

3. Порядок созыва, подготовки и проведения (регламент) заседания Совета директоров Общества, а также иные вопросы деятельности Совета директоров, не урегулированные настоящим уставом, устанавливаются внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров Общества, Совета директоров Общества и действующим законодательством.

4. По решению Совета директоров Общества порядок созыва, подготовки и проведения заседания Совета директоров Общества, установленный внутренними документами Общества, может быть изменен в части, не противоречащей уставу Общества, Федеральному закону «Об акционерных обществах» и действующему законодательству Российской Федерации.

Статья 48. Компетенция Совета директоров Общества

1. К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 2) созыва годового и внеочередного общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 статьи 55 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 3) утверждение повестки дня общего собрания акционеров;
- 4) определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и другие вопросы подготовки и проведения общего собрания акционеров, отнесенные к компетенции Совета директоров Общества в соответствии с настоящим уставом и предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- 5) рекомендации по размеру выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора;
- 6) рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;
- 7) рекомендации акционерам по инициативе Совета директоров относительно голосования по вопросам повестки дня общего собрания акционеров Общества;
- 8) предварительное рассмотрение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества;
- 9) увеличение уставного капитала Общества путем размещения Обществом дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций в случаях, установленных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 10) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 11) утверждение решения о выпуске ценных бумаг, проспекта ценных бумаг и отчета об итогах выпуска ценных бумаг;
- 12) приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 13) образование единоличного исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий. Избрание (назначение) Генерального директора Общества, определение срока его полномочий, основных условий договора, заключаемого с ним, а также определение условий, порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением Генеральным директором своих обязанностей, освобождение его от должности и увольнение, в том числе в случае досрочного расторжения договора с ним;
- 14) утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено настоящим уставом к компетенции общего собрания акционеров или иных органов Общества;
- 15) создание (учреждение) филиалов и открытие представительств Общества, прекращение их деятельности, ликвидация; утверждение Положения о филиале и представительстве Общества, а также назначение руководителя;
- 16) одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 17) одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 18) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 19) утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- 20) образование (учреждение) комитетов и комиссий при Совете директоров Общества, утверждение внутренних документов, регламентирующих их деятельность, порядок их образования (создания), прекращения деятельности, формирования состава, определение их компетенции, осуществление контроля за их деятельностью;
- 21) избрание (назначение), переизбрание, досрочное прекращение полномочий Председателя Совета директоров, а в случае отсутствия Председателя Совета директоров, - избрание (назначение) лица, осуществляющего его функции;
- 22) образование фондов Общества, определение порядка и условий их формирования, источников пополнения и использования, реструктуризации, ликвидации, утверждение Положений о фондах (фондах) Общества;
- 23) использование резервного фонда и иных фондов Общества;
- 24) избрание (назначение) Корпоративного секретаря Общества, досрочное прекращение его полномочий. Определение срока полномочий Корпоративного секретаря, основных условий договора с ним, а также порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением Корпоративным секретарем своих обязанностей;
- 25) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом, Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Общества, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

Статья 49. Избрание Совета директоров Общества

1. Члены Совета директоров Общества избираются общим собранием акционеров путем проведения кумулятивного голосования в порядке, предусмотренном настоящим уставом, на срок до следующего годового общего собрания акционеров. Если годовое общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные законодательством, полномочия Совета директоров Общества прекращаются с даты, следующей за последней датой срока, установленного законодательством для проведения годового общего собрания акционеров, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового общего собрания акционеров.

Лица, избранные в состав Совета директоров Общества, могут переизбираться неограниченное число раз.

По решению общего собрания акционеров полномочия всех членов Совета директоров Общества могут быть прекращены досрочно.

2. Членом Совета директоров Общества может быть только физическое лицо. Член Совета директоров Общества может не быть акционером Общества.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, не может быть одновременно Председателем Совета директоров Общества.

3. Совет директоров Общества избирается в количестве пяти членов. Решением общего собрания акционеров может быть определен иной количественный состав Совета директоров Общества, который не может быть менее чем пять членов.

Статья 50. Председатель Совета директоров Общества

1. Председатель Совета директоров Общества избирается членами Совета директоров Общества из их числа большинством голосов от общего числа членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании.

Совет директоров Общества вправе в любое время переизбрать своего Председателя большинством голосов от общего числа членов Совета директоров, принимающих участие в заседании.

2. Председатель Совета директоров Общества организует его работу, созывает заседания Совета директоров Общества и председательствует на них, организует на заседаниях ведение протокола, председательствует на общем собрании акционеров.

3. В случае отсутствия Председателя Совета директоров Общества его функции осуществляет один из членов Совета директоров Общества по решению Совета директоров Общества.

Статья 51. Заседание Совета директоров Общества

1. Заседание Совета директоров Общества созывается Председателем Совета директоров Общества по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, исполнительного органа Общества, а также иных лиц, определенных настоящим уставом.

2. Порядок созыва и проведения заседания Совета директоров Общества определяется решениями Совета директоров Общества, Председателем Совета директоров Общества или лицом, осуществляющим его полномочия по решению Совета директоров Общества, и/или Положением о Совете директоров Общества.

3. По решению Совета директоров Общества из числа членов Совета директоров или иных лиц может быть избран Секретарь Совета директоров Общества. Секретарь Совета директоров Общества избирается членами Совета директоров Общества большинством голосов от общего числа членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании.

Компетенция, порядок избрания (назначения), досрочного прекращения полномочий, определение срока полномочий Секретаря Совета директоров Общества, а также иные вопросы его полномочий определяются в Положении о Совете директоров Общества и/или в ином внутреннем документе Общества.

Статья 52. Кворум для проведения заседания Совета директоров Общества

1. Заседание Совета директоров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие не менее половины от числа избранных членов Совета директоров Общества.

2. В случае, когда количество членов Совета директоров Общества становится менее количества, составляющего указанный кворум, Совет директоров Общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров для избрания нового состава Совета директоров Общества. Оставшиеся члены Совета директоров Общества вправе принимать решение только о созыве такого внеочередного общего собрания акционеров.

Статья 53. Порядок принятия решений Советом директоров Общества

1. Решения на заседании Совета директоров Общества принимаются большинством голосов членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании, если Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим уставом или внутренним документом, определяющим порядок созыва и проведения заседаний Совета директоров (Положением о Совете директоров), не предусмотрено иное.

2. При решении вопросов на заседании Совета директоров Общества каждый член Совета директоров Общества обладает одним голосом.

3. Передача права голоса членом Совета директоров Общества иному лицу, в том числе другому члену Совета директоров Общества, не допускается.

4. В случае равенства голосов членов Совета директоров Общества при принятии Советом директоров Общества решений Председатель Совета директоров Общества имеет право решающего голоса.

Статья 54. Протокол заседания Совета директоров

1. На заседании Совета директоров Общества ведется протокол.

2. Протокол заседания Совета директоров Общества составляется не позднее трех дней после его проведения.

3. В протоколе заседания Совета директоров указываются:

- дата, место и время его проведения;
- лица, присутствующие на заседании;
- повестка дня заседания;
- вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним;
- принятые решения.

Протокол заседания Совета директоров Общества подписывается председательствующим на заседании, который несет ответственность за правильность составления протокола.

**РАЗДЕЛ 12. ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА
(ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР)**

Статья 55. Единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор)

1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором). Исполнительный орган Общества (Генеральный директор) подотчетен Совету директоров Общества и общему собранию акционеров.

2. Образование единоличного исполнительного органа Общества и досрочное прекращение его полномочий осуществляется по решению Совета директоров Общества.

Совет директоров Общества определяет (устанавливает) срок полномочий единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора). Срок полномочий Генерального директора исчисляется со дня, установленного решением Совета директоров Общества.

Генеральный директор избирается (назначается) решением Совета директоров Общества большинством голосов членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании, если внутренним документом, определяющим порядок созыва и проведения заседаний Совета директоров (Положением о Совете директоров), не предусмотрено иное.

Лицо, избранное Генеральным директором, может переизбираться неограниченное число раз.

3. К компетенции Совета директоров Общества относятся вопросы избрания (назначения) Генерального директора, переизбрания Генерального директора, продления (продолжения) его полномочий на новый срок, определение основных условий договора, заключаемого с Генеральным директором, а также определение условий, порядка и размера выплаты вознаграждений и/или компенсации расходов, связанных с исполнением Генеральным директором своих обязанностей, освобождение его от должности и увольнение, в том числе в случае досрочного расторжения договора с Генеральным директором.

4. По решению общего собрания акционеров полномочия единоличного исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему). Решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации или управляющему принимается общим собранием акционеров только по предложению Совета директоров Общества.

5. К компетенции единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора) относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Генеральный директор совершает действия в пределах своей компетенции, прав и предоставленных полномочий.

Единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор) в пределах своей компетенции организует выполнение решений общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

6. Единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор) без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества.

7. Права и обязанности единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора), управляющей организации или управляющего по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются настоящим уставом, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации и договором, заключаемым каждым из них с Обществом. Договор от имени Общества подписывается Председателем Совета директоров Общества или лицом, уполномоченным Советом директоров Общества.

8. На отношения между Обществом и единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором) действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям Федерального закона «Об акционерных обществах».

8.1. Отношения между Генеральным директором и Обществом регулируются договором (контрактом), настоящим уставом, внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров, Совета директоров Общества и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. На время отсутствия Генерального директора (отпуск, болезнь, командировка) исполнение обязанностей Генерального директора по решению Генерального директора, принятому в пределах его полномочий и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о труде, может быть временно возложено на его заместителя или иное уполномоченное лицо. Генеральный директор письменно извещает Совет директоров Общества о принятом решении в срок, не позднее следующего дня за днем принятия решения, путем направления (представления) в Совет директоров Общества соответствующих сведений и документов. Указанный порядок принятия такого решения и направления извещения в Совет директоров Общества применяются, если иное не предусмотрено внутренними документами Общества, решениями Совета директоров Общества и/или договором, заключаемым Обществом с Генеральным директором.

8.3. В договоре между Обществом и Генеральным директором могут быть предусмотрены случаи, когда требуется получить предварительное согласование (одобрение, утверждение) Советом директоров Общества кандидатуры лица, которое будет временно исполнять обязанности Генерального директора на время его отсутствия, а также определены порядок и условия принятия такого решения.

8.4. В случаях, исключающих возможность исполнения Генеральным директором своих обязанностей, в том числе, если Генеральный директор не принял и/или не мог принять решение о назначении лица временно исполняющим его обязанности в порядке, установленном в подпунктах 8.2., 8.3. пункта 8 статьи 55 настоящего устава, Совет директоров Общества вправе назначить (избрать) лицо, уполномоченное временно исполнять обязанности Генерального директора Общества и определить срок его полномочий.

9. Решение Совета директоров по вопросам, предусмотренным пунктом 3 статьи 55 настоящего устава, считается принятым, если за него проголосовали большинство голосов членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании, если внутренним документом Общества не предусмотрено иное.

10. Совмещение Генеральным директором Общества должностей в органах управления других организаций допускается только с согласия Совета директоров Общества.

Генеральный директор Общества не вправе выполнять работу (оказывать услуги), а также занимать должности в органах управления и контроля в организациях, конкурирующих с Обществом.

11. Совет директоров Общества вправе в любое время принять решение о досрочном прекращении полномочий единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора) и об образовании новых исполнительных органов. Указанное решение принимается большинством голосов членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании, при этом не учитываются голоса бывших членов Совета директоров Общества.

Полномочия Генерального директора могут быть прекращены досрочно по любым основаниям, в том числе указанным в настоящем уставе, или предусмотренным решением Совета директоров Общества, внутренними документами Общества, и/или договором, заключаемым с Генеральным директором, и/или действующим законодательством.

Прекращение полномочий Генерального директора, в том числе решение о досрочном прекращении его полномочий, означает также принятие решения о расторжении (досрочном расторжении) заключенного с ним договора, об освобождении его от должности Генерального директора и увольнении.

Полномочия Генерального директора считаются прекращенными в день истечения срока его полномочий, на который он был избран (назначен) решением Совета директоров Общества, или в иной день, установленный решением Совета директоров Общества.

12. Временные исполнительные органы Общества осуществляют руководство текущей деятельностью Общества в пределах компетенции исполнительных органов Общества, если компетенция временных исполнительных органов Общества не ограничена настоящим уставом или решением Совета директоров Общества.

Статья 56. Компетенция и полномочия Генерального директора Общества

Генеральный директор Общества в пределах своей компетенции и предоставленных полномочий:

1. без доверенности действует от имени Общества;
2. представляет интересы Общества в отношениях с третьими лицами (юридическими, физическими, уполномоченными должностными лицами, в том числе с государственными, негосударственными, коммерческими и некоммерческими предприятиями, учреждениями, организациями, обществами, товариществами, кооперативами, партиями, движениями, объединениями юридических и физических лиц различных форм организации и собственности, их уполномоченными представителями) на территории Российской Федерации и за ее пределами в иностранных государствах;
3. осуществляет исполнительно-распорядительные и хозяйственные функции Общества;
4. осуществляет оперативное руководство и управление текущей обычной производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельностью Общества;
5. осуществляет разработку проектов годовых и перспективных планов деятельности Общества в целях повышения его прибыльности и конкурентоспособности, проекта бюджета и инвестиционной программы Общества и представляет их для утверждения (согласования) Совету директоров Общества, принимает меры обеспечения контроля за их выполнением;
6. подписывает финансовые, банковские, платежные, расчетные, налоговые, бухгалтерские, статистические и иные документы учета и отчетности Общества с правом первой подписи, организует ведение бухгалтерского, налогового, статистического и иного учета, контроля и

отчетности Общества и их представление компетентным органам, и/или уполномоченным должностным лицам, обеспечивает исполнение и контроль за соблюдением требований действующего законодательства, принимает меры по ведению документооборота Общества;

7. открывает расчетные, валютные и другие счета в банках и иных кредитных учреждениях на территории Российской Федерации и за ее пределами;

8. распоряжается имуществом и денежными средствами Общества в пределах своей компетенции;

9. организует и обеспечивает выполнение решений общего собрания акционеров и Совета директоров Общества;

10. имеет в своем распоряжении и пользуется круглой печатью, штампами, бланками и другими средствами индивидуализации Общества и несет ответственность за обеспечение сохранности и правомерного использования круглой печати Общества;

11. заключает и расторгает договоры (контракты, соглашения), включая, но, не ограничиваясь, изменяет, дополняет, подписывает любые сделки (договоры, соглашения, контракты) и документы, прилагаемые к ним (приложения, протоколы, дополнительные соглашения, акты, счета, счета-фактуры, сметы, спецификации, калькуляции и т.д.), связанные с обеспечением текущей обычной производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности Общества, а также совершает иные сделки с юридическими и физическими лицами в пределах прав, предусмотренных уставом и внутренними документами Общества, договором, заключаемым с Генеральным директором;

12. разрабатывает, принимает, утверждает и/или согласовывает в пределах своей компетенции внутренние документы Общества, регламентирующие вопросы текущей деятельности Общества, в том числе организационную, управленческую и иные структуры Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено настоящим уставом к компетенции общего собрания акционеров и Совета директоров Общества;

13. обеспечивает разработку проектов внутренних документов Общества, регламентирующих деятельность органов Общества, и предоставляет их на утверждение (одобрение, согласование) Совету директоров и/или общему собранию акционеров Общества в установленном порядке;

14. руководит непосредственно подчиненными работниками (персоналом) Общества, трудовым коллективом Общества, контролирует их работу, представляет для утверждения (согласования) организационную, управленческую и иные структуры Общества;

15. издает и подписывает приказы, распоряжения, решения, протоколы и иные документы, в том числе дает указания, обязательные для исполнения работниками (сотрудниками, персоналом) Общества, обеспечивает их выполнение, в том числе издает и подписывает приказы (распоряжения) о назначении на должность работников, о приеме на работу, о переводе, увольнении, о предоставлении отпуска, льгот, гарантий, компенсаций и преимуществ, о направлении в командировку, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания, заключает, изменяет, дополняет и расторгает трудовые договоры, утверждает (согласовывает) должностные оклады, инструкции, штатное расписание филиалов и представительств Общества, определяет объем полномочий, обязательства, прав и условия работы работников и иных лиц, принимаемых на работу и/или привлекаемых для выполнения определенной работы (оказания услуг) Обществу, с которыми заключаются гражданско-правовые сделки по иным основаниям;

16. руководит разработкой и обеспечивает представление общему собранию акционеров и Совету директоров Общества годовых отчетов, годового бухгалтерского баланса, информирует и отчитывается перед общим собранием акционеров Общества о текущей финансовой и хозяйственной деятельности Общества;

17. выдает, предоставляет, подает, собирает, подписывает, истребует, получает, передает заявления, справки, письма, ходатайства, претензии, иски, заключения, жалобы и другие документы в пределах прав и своей компетенции;

18. обеспечивает соблюдение дисциплины труда, безопасных условий труда, предоставление установленных гарантий и компенсаций, технологической дисциплины, требований по охране труда, правил техники безопасности, санитарных, противопожарных и иных действующих технических норм, правил, инструкций, положений;

19. разрабатывает, утверждает, согласовывает, обеспечивает исполнение и контроль за соблюдением правил, положений, процедур, инструкций, предписаний и других внутренних документов Общества, за исключением документов, в отношении которых эти действия относятся к компетенции других органов и/или уполномоченных лиц Общества в соответствии с уставом и/или иными решениями компетентных органов и уполномоченных должностных лиц Общества;

20. обеспечивает эффективное взаимодействие отделов (управлений, департаментов, служб, дирекций) и всех иных структурных подразделений Общества, а также обеспечивает исполнение указанными структурными подразделениями соответствующих принимаемых в отношении них решений, указаний и распоряжений;

21. участвует в переговорах, в подготовке и разработке проектов решений, планов, программ и акций, организует проведение мероприятий и обеспечивает их выполнение, а также обеспечивает выполнение установленных показателей и планов производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности Общества, в том числе решений, указаний и иных законных требований, принимаемых компетентными лицами и органами Общества;

22. представляет на рассмотрение и утверждение (согласование) общего собрания акционеров и Совета директоров Общества сделки, согласование (одобрение, рассмотрение) которых отнесено законодательством Российской Федерации, уставом и/или внутренними документами Общества, и/или решением общего собрания акционеров к компетенции общего собрания акционеров Общества и/или Совета директоров Общества;

23. обеспечивает и принимает меры надлежащей сохранности имущества, денежных средств, материально-технических ценностей Общества, а также для предотвращения хищения, повреждения, утраты, порчи, недостач, причинения ущерба (убытков, вреда) Обществу и его акционерам;

24. участвует в разработке и принимает решения по вопросам определения ценовой и тарифной политики Общества, а в том числе утверждает (согласовывает) все договорные цены и тарифы на продукцию, работы, товары и услуги в пределах своей компетенции;

25. свидетельствует верность копий документов и выписок из них, подлинность подписи на документах, удостоверяет факты и их тождественность, в том числе тождественность гражданина с лицом, изображенным на фотографии, время предъявления документов в пределах своей компетенции;

26. выдает и подписывает доверенности на право представительства Общества, в том числе доверенности с правом передоверия в пределах своей компетенции;

27. осуществляет контроль за рациональным, эффективным и экономным использованием материальных, финансовых и трудовых ресурсов Общества;

28. обеспечивает выполнение обязательств Общества перед бюджетом, третьими лицами, контрагентами по хозяйственным договорам и иным сделкам;

29. обеспечивает своевременную и надлежащую уплату налогов, сборов, пошлин и иных платежей Общества в порядке, в сроки и размерах, которые установлены действующим законодательством;

30. обеспечивает соблюдение законности в деятельности Общества в пределах своей компетенции;

31. предъявляет претензии и иски к юридическим и физическим лицам в интересах Общества и его акционеров, принимает решения о добровольном удовлетворении претензий и исков, предъявляемых к Обществу, участвует в судебных разбирательствах, а также подписывает процессуальные и иные юридически значимые документы;

32. организует контроль за состоянием работы по погашению дебиторской задолженности Общества;

33. получает и использует инвестиции, кредиты, доходы Общества по целевому назначению, представляет их на рассмотрение (утверждение, одобрение, согласование) компетентным уполномоченным лицам и органам Общества и отчитывается перед ними об их исполнении, использовании (расходе) денежных средств и материальных ценностей;

34. принимает решения о регистрации и использовании товарных знаков Общества, утверждает рекомендации по их использованию, а также принимает решения по вопросам приобретения, пользования и передачи (предоставления, получения прав, отчуждения) объектов

интеллектуальной собственности, в том числе авторских и смежных прав, включая, но, не ограничиваясь, их использования в сети Интернет;

35. обеспечивает соблюдение служебной и коммерческой тайны, финансовой, инсайдерской, конфиденциальной информации, сведений и документов, относящихся к деятельности Общества, принимает надлежащие меры, исключая доступ к ним третьих лиц и/или их разглашение без достаточных законных оснований;

36. обеспечивает представление отчетов эмитента и иных документов, содержащих информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию способами и в порядке, предусмотренными Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами в соответствии с требованиями действующего законодательства и в пределах своих полномочий;

37. осуществляет иные исполнительно-распорядительные и хозяйственные функции, а также принимает решения по вопросам руководства и управления обычной текущей производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности Общества в пределах своей компетенции, прав и предоставленных полномочий.

Генеральный директор Общества не вправе издавать приказы (распоряжения), обязательные для акционеров Общества, либо ущемляющие их интересы.

Статья 57. Осуществление Генеральным директором своих полномочий

При осуществлении своих полномочий Генеральный директор:

1. обязан действовать в интересах Общества добросовестно, осмотрительно и разумно, принимать все необходимые меры для достижения уставных целей и задач Общества;

2. обязан руководствоваться уставом и внутренними документами Общества, действующим законодательством, решениями общего собрания акционеров и Совета директоров Общества. В случае если какое-либо положение устава или внутренних документов Общества противоречит и/или не соответствует действующему законодательству, Генеральный директор должен руководствоваться действующим законодательством;

3. совершает крупные сделки и сделки, в которых имеется заинтересованность, в соответствии с порядком и условиями, определенными уставом Общества и действующим законодательством;

4. совершает юридические и иные действия в отношении Общества в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычными предъявляемыми требованиями.

Статья 58. Ответственность членов Совета директоров Общества, единоличного исполнительного органа (Генерального директора), управляющей организации или управляющего

1. Члены Совета директоров Общества, единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор), временный исполнительный орган Общества, а равно управляющая организация или управляющий при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно.

2. Члены Совета директоров Общества, единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор), временный исполнительный орган Общества, равно как и управляющая организация или управляющий, несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием), если иные основания ответственности не установлены федеральными законами.

При этом в Совете директоров Общества не несут ответственности члены, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение Обществу или акционеру убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

3. При определении оснований и размера ответственности членов Совета директоров, единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора), временного исполнительного органа Общества, а равно управляющей организации или управляющего должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

4. В случае если в соответствии с положениями, определенными настоящим уставом, ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом, а в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 2 статьи 71 Федерального закона «Об акционерных обществах», перед акционером, является солидарной.

РАЗДЕЛ 13. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Статья 59. Ревизионная комиссия (ревизор)

1. Для осуществления контроля за финансово - хозяйственной деятельностью Общества общим собранием акционеров в соответствии с настоящим уставом избирается ревизионная комиссия (ревизор) Общества.

По решению общего собрания акционеров членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров по предложению Совета директоров Общества.

2. Компетенция ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяется настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Члены ревизионной комиссии (ревизор) Общества не могут одновременно являться членами Совета директоров Общества, а также занимать иные должности в органах управления Общества.

Акции, принадлежащие членам Совета директоров Общества или лицам, занимающим должности в органах управления Общества, не могут участвовать в голосовании при избрании членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества.

Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяется внутренним документом Общества, утверждаемым общим собранием акционеров.

3. Проверка (ревизия) финансово - хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) Общества, по решению общего собрания акционеров, Совета директоров Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

4. По требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представить документы о финансово - хозяйственной деятельности Общества.

5. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров в соответствии со статьей 55 Федерального закона «Об акционерных обществах».

6. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) Общества, определение количественного состава ревизионной комиссии Общества, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции общего собрания акционеров Общества.

7. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества ежегодно избирается на годовом общем собрании акционеров Общества в соответствии с уставом Общества. Количественный состав ревизионной комиссии Общества определяется решением общего собрания акционеров в соответствии с требованиями устава Общества и законодательства Российской Федерации, как правило, в количестве трех членов, но не может быть менее трех человек.

8. Срок полномочий ревизионной комиссии (ревизора) Общества исчисляется со дня следующего за днем избрания ревизионной комиссии (ревизора) Общества и истекает в день проведения следующего годового общего собрания акционеров Общества.

9. Если годовое общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные законодательством, полномочия ревизионной комиссии (ревизора) Общества прекращаются с даты, следующей за последней датой срока, установленного законодательством для проведения годового общего собрания акционеров.

10. Если ревизионная комиссия (ревизор) Общества не была избрана на годовом общем собрании акционеров Общества, то срок ее полномочий считается истекшим, и должно быть созвано внеочередное общее собрание акционеров Общества для избрания нового легитимного органа. Это означает, что вопросы досрочного прекращения полномочий ревизионной комиссии (ревизора) Общества и, соответственно, вопрос избрания ревизионной комиссии (ревизора) Общества могут решаться также и на внеочередном общем собрании акционеров Общества, если этого требуют интересы акционеров Общества и/или самого Общества.

11. Член ревизионной комиссии (ревизор) Общества не вправе передать или иным образом уступить свои полномочия, в том числе права голоса, любым иным лицам, в том числе другим членам ревизионной комиссии Общества.

12. Общее собрание акционеров Общества вправе в любое время досрочно прекратить полномочия любого члена (всех членов) ревизионной комиссии (ревизора) Общества, освободить их от занимаемой должности и/или переизбрать ревизионную комиссию (ревизора) Общества.

По решению общего собрания акционеров Общества полномочия ревизионной комиссии (ревизора) Общества могут быть прекращены досрочно по любым основаниям, в том числе указанным в настоящем уставе, и/или предусмотренным решением общего собрания акционеров Общества, внутренними документами Общества, и/или действующим законодательством.

В случае выбытия из состава ревизионной комиссии ее члена (членов) до истечения срока полномочий ревизионной комиссии, проводится выборы новых членов ревизионной комиссии или избирается новый состав ревизионной комиссии, если иное не предусмотрено решением общего собрания акционеров Общества, и/или внутренними документами Общества, и/или настоящим уставом.

По решению общего собрания акционеров в Обществе может быть избран ревизор.

Статья 60. Аудитор Общества

1. Аудитор (гражданин или аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации на основании заключаемого с ним договора.

2. Общее собрание акционеров утверждает аудитора Общества. Размер оплаты его услуг определяется Советом директоров.

Статья 61. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) Общества или аудитора Общества

По итогам проверки финансово - хозяйственной деятельности Общества ревизионная комиссия (ревизор) Общества или аудитор Общества составляет заключение, в котором должны содержаться:

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов Общества,
- информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово - хозяйственной деятельности.

РАЗДЕЛ 14. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ, ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Статья 62. Бухгалтерский учет и финансовая отчетность Общества

1. Общество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.

2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации, несет исполнительный орган Общества в соответствии с настоящим уставом, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации.

3. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества общему собранию акционеров, бухгалтерском балансе, счете прибылей и убытков, должна быть подтверждена ревизионной комиссией (ревизором) Общества.

4. Годовой отчет общества подлежит предварительному утверждению Советом директоров Общества.

Статья 63. Хранение документов Общества

1. Общество обязано хранить следующие документы:

- договор о создании Общества;
 - устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в устав Общества, зарегистрированные в установленном порядке, решение о создании Общества, свидетельство о государственной регистрации Общества;
 - документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
 - внутренние документы Общества;
 - положение о филиале или представительстве Общества;
 - годовые отчеты;
 - документы бухгалтерского учета и документы бухгалтерской отчетности;
 - протоколы общих собраний акционеров (решения акционера, являющегося владельцем всех голосующих акций Общества), Совета директоров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества и коллегиального исполнительного органа Общества (правления, дирекции);
 - бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании акционеров;
 - отчеты независимых оценщиков;
 - списки аффилированных лиц Общества;
 - списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями настоящего устава и Федерального закона «Об акционерных обществах»;
 - заключения ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - проспекты эмиссии, отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными федеральными законами;
 - иные документы, предусмотренные настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах», внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров, органов управления Общества, а также документы, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.
2. Общество хранит документы, предусмотренные пунктом 1 статьи 63 настоящего устава, по месту нахождения его единственного исполнительного органа, в порядке и в течение сроков, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 64. Предоставление Обществом информации акционерам

1. Общество обязано обеспечить акционеру доступ к документам, предусмотренным статьей 63 настоящего устава. К документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа имеют право доступа акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 2,5 процентов голосующих акций Общества.

2. Документы, предусмотренные пунктом 1 статьи 64 настоящего устава, должны быть предоставлены Обществом в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество обязано по требованию лиц, имеющих право доступа к документам, предусмотренным пунктом 1 статьи 64 настоящего устава, предоставить им копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Статья 65. Обязательное раскрытие Обществом информации

1. Обязательное раскрытие информации Обществом в случае публичного размещения им облигаций или иных ценных бумаг осуществляется им в объеме и порядке, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 66. Информация об аффилированных лицах Общества

1. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
2. Аффилированные лица Общества обязаны в письменной форме уведомить Общество о принадлежащих им акциях Общества, указавшим их количества и категорий (типов) не позднее 10 дней с даты приобретения акций.
3. В случае если в результате непредставления по вине аффилированного лица указанной информации или несвоевременного представления Обществу причинен имущественный ущерб, аффилированное лицо несет перед Обществом ответственность в размере причиненного ущерба.
4. Общество обязано вести учет его аффилированных лиц и представлять отчетность о них в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 15. КОРПОРАТИВНЫЙ СЕКРЕТАРЬ ОБЩЕСТВА

Статья 67. Корпоративный секретарь Общества

1. Общество может учреждать должность Корпоративного секретаря Общества, который является специально уполномоченным должностным лицом Общества.

Основной задачей Корпоративного секретаря Общества является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами Общества установленных правил и процедур корпоративного управления, гарантирующих реализацию прав и интересов акционеров Общества, также обеспечивающих соблюдение порядка подготовки и проведения общих собраний акционеров Общества, заседаний Совета директоров Общества, хранения, раскрытия и предоставления информации об Обществе, предусмотренных действующим законодательством, уставом Общества и внутренними документами Общества.

2. Полномочия, компетенция, порядок избрания (назначения) и прекращения полномочий (досрочного прекращения полномочий, освобождения от должности Корпоративного секретаря Общества, а также порядок взаимодействия Корпоративного секретаря Общества с членами Совета директоров Общества, органами управления и контроля Общества, должностными лицами Общества, иными органами, подразделениями и структурами Общества, в части, не урегулированной настоящим уставом) регламентируются в Положении о Корпоративном секретаре Общества, внутренними документами Общества, и/или договором заключаемым Обществом с Корпоративным секретарем Общества, и действующим законодательством.

Положение о Корпоративном секретаре Общества утверждает Совет директоров Общества. Положение о Корпоративном секретаре Общества является внутренним документом Общества.

3. Корпоративный секретарь Общества избирается (назначается) и освобождается от должности решением Совета директоров Общества, если иное не установлено внутренним документом Общества.

Совет директоров Общества определяет (устанавливает) срок полномочий Корпоративного секретаря Общества. Срок полномочий Корпоративного секретаря Общества исчисляется со дня, установленного решением Совета директоров Общества.

Лицо, избранное Корпоративным секретарем Общества, может переизбираться неограниченное число раз.

4. К компетенции Совета директоров Общества относятся вопросы избрания (назначения) Корпоративного секретаря Общества, переизбрания Корпоративного секретаря Общества, продления (продлонгирования) его полномочий на новый срок, определение основных условий договора, заключаемого Обществом с Корпоративным секретарем Общества, а также порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением Корпоративным секретарем Общества своих обязанностей, освобождения его должности и увольнения, в том числе в случае досрочного расторжения с ним договора.

5. Решение Совета директоров по вопросам, предусмотренным пунктом 4 статьи 67 настоящего устава, считается принятым, если него проголосовали большинство голосов членов Совета директоров Общества, принимающих участие в заседании, если внутренним документом Общества не предусмотрено иное.

6. Полномочия Корпоративного секретаря Общества могут быть прекращены досрочно по любым основаниям, в том числе предусмотренным решением Совета директоров Общества, внутренними документами Общества, и/или договором, заключаемым Обществом с Корпоративным секретарем Общества, и/или действующим законодательством.

Прекращение полномочий Корпоративного секретаря Общества, в том числе решение о досрочном прекращении его полномочий означает также принятие решения о расторжении (досрочном расторжении) заключенного с ним договора, освобождении его от должности Корпоративного секретаря Общества и увольнении.

Полномочия Корпоративного секретаря Общества считаются прекращенными в день истечения срока его полномочий, на который был избран (назначен) решением Совета директоров Общества, или в иной день, установленный решением Совета директоров Общества.

7. Акционер (акционеры) Общества, являющиеся владельцами не менее чем 2 процентами голосующих акций Общества, Председатель Совета директоров Общества, член Совета директоров Общества, исполнительный орган Общества (Генеральный директор) вправе выдвинуть кандидата (кандидатов) для включения в список кандидатов для избрания на должность Корпоративного секретаря Общества; внести предложение о включении этого вопроса в повестку дня заседания Совета директоров Общества.

8. Договор с Корпоративным секретарем Общества от имени Общества подписывает Генеральный директор Общества или лицо, уполномоченное Советом директоров или Генеральным директором Общества подписать указанный договор. Договор Общества с Корпоративным секретарем Общества регулирует трудовые, гражданские и иные тесно с ними связанные отношения между Корпоративным секретарем Общества и Обществом.

Права и обязанности Корпоративного секретаря Общества в области трудовых отношений определяются трудовым законодательством, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, уставом Общества, Положением о Корпоративном секретаре Общества, внутренними документами Общества и договором, заключаемым Обществом с Корпоративным секретарем Общества. Отношения между Обществом и Корпоративным секретарем Общества действуют законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям настоящего устава Общества, Положения о Корпоративном секретаре Общества, внутренних документов Общества, решениям общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

9. Корпоративный секретарь Общества не вправе выполнять работу (оказывать услуги), а также занимать должности в органах управления и контроля в организациях, конкурирующих с Обществом.

10. По решению Совета директоров Общества Корпоративному секретарю Общества выплачивается вознаграждение и компенсируются расходы, связанные с исполнением им своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций, порядок и срок их выплаты определяются Советом директоров Общества.

11. На Корпоративного секретаря Общества распространяются гарантии и компенсации, выплачиваемые, предоставляемые установленные в Обществе. Корпоративный секретарь Общества может быть включен в штат работников (сотрудников) Общества, если иное не установлено действующим законодательством.

12. По решению Совета директоров Общества выполнение полномочий Корпоративного секретаря Общества может быть полностью и частично возложено на Секретаря Совета директоров Общества.

13. По решению Совета директоров Общества выполнение полномочий Корпоративного секретаря Общества может быть передано (поручено) по договору коммерческой организации, оказывающей юридические услуги и правовую помощь в области корпоративных права и управления, или адвокату (адвокатам).

14. В случае если выполнение полномочий Корпоративного секретаря Общества передано (поручено) по договору коммерческой организации или адвокату (адвокатам):

- коммерческая организация или адвокат (адвокаты) совершают действия в интересах Общества в пределах полномочий и компетенции, предоставленных Обществом и предусмотренных договором, заключаемым с ними от имени Общества;

- положения устава Общества, внутренних документов Общества, решения Совета директоров Общества по вопросам определения компетенции и полномочий Корпоративного секретаря Общества применяются к правоотношениям между Обществом и коммерческой организацией или адвокатом (адвокатами) в части, не противоречащей указанному договору, и правовому положению и статусу коммерческой организации или адвоката (адвокатов), предусмотренными действующим законодательством.

Статья 67. Компетенция и полномочия Корпоративного секретаря Общества

1. Корпоративный секретарь Общества:

1.1. принимает необходимые меры по обеспечению соблюдения процедур подготовки и проведения общего собрания акционеров и заседаний Совета директоров Общества в соответствии с требованиями действующего законодательства, устава Общества и внутренних документов Общества;

1.2. обеспечивает в установленном порядке:

- подготовку и направление сообщения (уведомления) членам Совета директоров Общества о проведении заседания Совета директоров Общества обеспечивает сбор, формирование, а в необходимых случаях, и направление (вручение) им материалов и документов, предоставляемых при подготовке к проведению заседания Совета директоров Общества согласно перечню и в соответствии с установленным порядком;

- подготовку и направление сообщения акционерам Общества о проведении общего собрания акционеров, обеспечивает сбор и формирование материалов и документов, предоставляемых при подготовке к проведению общего собрания акционеров согласно перечню и в соответствии с установленным порядком;

1.3. обеспечивает возможность доступа и ознакомления акционеров, членов Совета директоров Общества и иных уполномоченных лиц с документами Общества в порядке и в соответствии с требованиями, предусмотренными уставом Общества, внутренними документами Общества и действующим законодательством;

1.4. дает разъяснения и консультирует членов Совета директоров Общества по правовым вопросам корпоративного права и управления в том числе по вопросам, которые относятся к порядку (регламенту), процедурам подготовки и проведения общего собрания акционеров заседания Совета директоров Общества и возможности принятия ими решений;

1.5. ведет протокол заседания Совета директоров Общества, определяет наличие кворума для проведения заседания Совета директоров Общества осуществляет подсчет голосов при голосовании по вопросам повестки дня заседания Совета директоров, оглашает итоги (результаты голосования в порядке и случаях, установленных уставом Общества, Положением о Совете директоров Общества и внутренними документами Общества, если осуществление этих полномочий предоставлено Корпоративному секретарю Общества и находится в пределах его компетенции;

1.6. обеспечивает соблюдение порядка (регламента), процедур подготовки и проведения общего собрания акционеров Общества в порядке и в соответствии с требованиями, предусмотренными уставом Общества, внутренними документами Общества и действующим законодательством, в том числе;

- процедур регистрации и проверки полномочий участников общего собрания акционеров, лиц, приглашенных для участия в общем собрании акционеров Общества, определения наличия кворума для проведения общего собрания акционеров, осуществления подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня общего собрания акционеров, подведения и оглашения итогов (результата голосования);

- организует в установленном порядке ведение и составление протокола общего собрания акционеров, протокола об итогах голосования на общем собрании акционеров, а также своевременное доведение до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, отчета об итогах голосования на общем собрании акционеров;

1.7. осуществляет в пределах своей компетенции и предоставленных полномочий иные действия по подготовке и проведению заседания Совета директоров Общества, общего собрания акционеров Общества в установленном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства, устава Общества, Положения о Совете директоров Общества, внутренних документов Общества решениями компетентных органов и уполномоченных лиц Общества.

1.8. обеспечивает соблюдение требований о раскрытии (предоставлении) информации об Обществе, учета и хранения документов Общества, установленных действующим законодательством, настоящим уставом и иными внутренними документами Общества;

1.9. обеспечивает контроль за надлежащим рассмотрением Обществом, его органами и должностными лицами, законных обращений заявлений и требований акционера (акционеров) Общества;

1.10. осуществляет контроль соответствия положений учредительных и внутренних документов Общества, в том числе регламентирующих деятельность органов Общества, требованиям действующего законодательства;

1.11. истребует и получает от органов управления и контроля Общества, уполномоченных должностных лиц Общества, или руководителей структурных подразделений Общества документы, информацию, материалы и сведения:

- по всем вопросам, относящимся к повестке дня заседания Совета директоров и общего собрания акционеров Общества, к компетенции Совета директоров и членов Совета директоров, а также связанным с реализацией прав акционеров Общества и необходимостью соблюдения установленных правил, процедур и порядка (регламента) проведения заседания Совета директоров Общества и общего собрания акционеров Общества;

- по всем вопросам, связанным с выполнением Корпоративным секретарем Общества своих функций, прав, обязанностей и полномочий в иных случаях, установленных настоящим уставом, решениями общих собраний акционеров Общества, Совета директоров Общества внутренними документами Общества и действующим законодательством.

1.12. осуществляет сбор, прием и направление (вручение) корреспонденции Общества по вопросам, относящимся к порядку созыва проведения заседания Совета директоров и общего собрания акционеров Общества;

1.13. осуществляет иные полномочия, права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации настоящим уставом, Положением о Корпоративном секретаре Общества, внутренними документами Общества и договором, заключаемым Обществом с Корпоративным секретарем Общества.

2. Корпоративный секретарь Общества обязан:

2.1. соблюдать в своей деятельности требования действующего законодательства, устава Общества, внутренних документов Общества исполнять законные решения Совета директоров и общего собрания акционеров Общества;

2.2. при решении возникающих вопросов исходить из презумпции соблюдения интересов акционеров Общества;

2.3. исполнять поручения Председателя Совета директоров Общества и оказывать ему содействие по всем вопросам, относящимся к компетенции в соответствии с уставом Общества и внутренними документами Общества;

2.4. по решению Совета директоров представлять отчет о своей деятельности Совету директоров Общества;

2.5. информировать Совет директоров о возникновении ситуаций, создающих угрозу нарушения норм действующего законодательства прав акционеров, а также о возникновении корпоративного конфликта;

2.6. предоставить в установленном порядке письменные обязательства и гарантии о неразглашении служебной, коммерческой тайны, финансовой, инсайдерской, конфиденциальной информации, сведений и документов, относящихся к деятельности Общества, которые стали или могут стать известными и/или доступными Корпоративному секретарю Общества в процессе выполнения его функций, или иным основаниям, связанным с осуществлением этих функций, а также о принятии и соблюдении им надлежащих мер сохранности указанных сведений и документов, исключая доступ к ним третьих лиц без достаточных законных оснований.

3. Корпоративный секретарь имеет право требовать и получать от органов управления, должностных лиц и сотрудников Общества любую информацию, необходимую для выполнения его функций.

4. Решением Совета директоров Общества на Корпоративного секретаря Общества могут быть возложены дополнительные функции противоречащие действующему законодательству, уставу Общества, иным внутренним документам Общества.

5. В случае отсутствия Корпоративного секретаря Общества его функции исполняет лицо, назначенное (избранное) Советом директоров Общества.

6. Для исполнения обязанностей, возложенных на Корпоративного секретаря Общества, по решению Совета директоров в Обществе может создаваться Аппарат (управление) Корпоративного секретаря.

Статья 68. Ответственность Корпоративного секретаря Общества

Корпоративный секретарь Общества несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящим уставом, внутренними документами Общества, Положением Корпоративного секретаря Общества и договором, заключаемым Обществом с Корпоративным секретарем Общества.

РАЗДЕЛ 16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

Статья 69. Реорганизация и ликвидация Общества

1. Реорганизация и ликвидация Общества осуществляются в порядке и в соответствии с условиями, определенными действующим законодательством Российской Федерации.

2. Реорганизация Общества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) производится по решению общего собрания акционеров только по предложению Совета директоров Общества, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. При реорганизации переход прав и обязанностей Общества к правопреемнику (правопреемникам) оформляется передаточным актом и разделительным балансом.

4. Ликвидация Общества производится по решению общего собрания акционеров, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Очередность удовлетворения требований кредиторов при ликвидации Общества определяется законодательством Российской Федерации.

6. Общество считается реорганизованным или ликвидированным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи.

РАЗДЕЛ 17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 70. Изменения и дополнения устава Общества, утверждение новой редакции устава Общества

1. Внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции осуществляется по решению общего собрания акционеров Общества, а в случаях, предусмотренных настоящим уставом, - Советом директоров, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации и положений настоящего устава.

Изменения и дополнения в устав Общества или устав Общества в новой редакции подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Изменения и дополнения в устав Общества или устав Общества в новой редакции приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации, а в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах», - с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию.

2. Если какое-либо из положений настоящего устава является или становится недействительным, противоречащим закону, подлежащим принудительному исполнению или лишенным юридической силы, то это положение считается не включенным в текст устава и не подлежит применению, что не является причиной и/или основанием для приостановления действия и/или признания недействительными остальных положений устава.

3. Заголовки к разделам, статьям, пунктам и подпунктам, а также их нумерация в настоящем уставе служат только для целей ссылок на них и не определяют, не ограничивают и не изменяют смысла, содержания или толкования настоящего устава.

4. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим уставом применяется действующее законодательство Российской Федерации.

КОПИЯ

Межрайонная инспекция ФНС России №46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
в Единый государственный реестр юридических
лиц внесена запись
16 СЕН 2008 200 года

ОГРН 1027700115332
ГРН 9097747346304

Оригинал документа хранится в регистрирующем
(налоговом) **СТАВНОМ ГОСНАЛОГ**

должность **ИНСПЕКТОР** по лицам
регистрирующего органа
ЛЕЧНИКОВ О.Г.

инспекция, индивидуальны
подпись



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
25 листов



Уткин И.С.

Всего пронумеровано и скреплено печатью

МЕЖРАЙОН

СПЕЦИАЛИСТ

КОДОРЕНКО А.С.



СДК "Гарант"

ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТА/СЧЕТА ДЕПО № ДУД0015790 на 01.07.2016

Наименование депонента:

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания Менеджмент-Центр", действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим "Закрытый паевой инвестиционный фонд акций "Спортиввест" под управлением ЗАО "Управляющая компания Менеджмент-Центр"

Сведения, идентифицирующие депонента: ОГРН 1027700049981

Наименование счета/счета ДЕПО: ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") (ЗПИФ акций "Спортиввест")

Тип счета/счета ДЕПО: Доверительный Управляющий

Эмитент: ЗАО "ВНИИТР"

Раздел счета/счета депо: ДУД00157900В ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") (ЗПИФ акций "Спортиввест") ОСНОВНОЙ Место хранения: ООО «Регистратор «Гарант»

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации выпуска/ISIN-код/номер ПДУ	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ	Количество ЦБ к списанию
ЗАО "ВНИИТР"	акция обыкновенная именная	1-01-03103-A	01	1руб.	3 921	0

Дата составления отчета: 25.08.2016

Дата выдачи отчета: 25.08.2016

Время выдачи отчета: 12:24:36

Исполнитель:

Тихонова О. А.
(ф.и.о)

м.п.





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО
ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ**

**РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ
ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ
(РО ФСФР РОССИИ В ЦФО)**

**Закрытое акционерное общество
"Всероссийский научно-
исследовательский институт
телевидения и радиовещания"**

123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул.,
д.12

Старомонетный пер., д.3, стр.1,
Москва, 119017

Тел.: (499) 238-88-86, Факс: (499) 230-28-00

e-mail: romail@mosfund.ru

http://www.mosfund.ru

2 В ИЮН 2010

№ 08-08/14923

На № _____ от _____

Уведомление

о присвоении нового регистрационного номера выпуску эмиссионных ценных бумаг

В соответствии с Порядком присвоения государственных регистрационных номеров выпускам (дополнительным выпускам) эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР России от 13 марта 2007г. № 07-23/пз-н, Приказом Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 25.06.10 № 864:

Аннулирован следующий государственный регистрационный номер, присвоенный выпуску акций обыкновенных именных бездокументарных открытого акционерного общества "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"

73-1п-3676 от 01.08.94г.

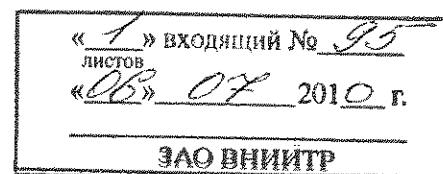
Указанному выпуску акций обыкновенных именных бездокументарных открытого акционерного общества "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания" присвоен государственный регистрационный номер

1-01-03103-А от 25.06.10г.

И.о. руководителя

М.В. Ефимов

Исп. Ефремова Г.И. (499) 238-41-30



204

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2016 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	30	06	2016
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"	по ОКПО	02841181		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7734015927		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ЗАО	по ОКОПФ / ОКФС	67	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	123298, Москва г, Хорошовская 3-я ул, дом № 12				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	19	21	26
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	19	21	26
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	143 634	144 830	148 296
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	143 622	144 808	148 284
	Оборудование к установке	11502	12	22	12
	Приобретение объектов основных средств	11503	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	284	388	1 142
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	68	68	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	216	320	1 142
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 552	1 558	1 244
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	145 490	146 798	150 708
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	576	651	1 221
	в том числе:				
	Материалы	12101	571	646	1 182
	Товары	12102	5	5	5
	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	14 870	21 210	11 971
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 068	1 787	746
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	4 952	11 937	5 620
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 102	3 909	2 267
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	33	26	26
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	5	6	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	1 863	3 545	3 311
	Расходы будущих периодов	12309	34	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Предоставленные займы	12402	-	-	-
	Депозитные счета	12403	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12404	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 901	3 088	5 080
	в том числе:				
	Касса организации	12501	4	4	11
	Расчетные счета	12502	10 866	3 049	5 041
	Валютные счета	12503	31	35	28
	Прочие специальные счета	12504	-	-	-
	Переводы в пути	12505	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 023	1 191	478
	в том числе:				
	Денежные документы	12601	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12602	1 023	1 191	478
	Итого по разделу II	1200	27 371	26 140	18 750
	БАЛАНС	1600	172 860	172 937	169 458

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5	5	5
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	19 646	19 645	19 646
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	83 286	66 552	30 456
	Итого по разделу III	1300	102 937	86 203	50 108
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	103 008
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	-	82 700
	Проценты по долгосрочным займам		-	-	20 308
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 820	3 480	2 819
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 820	3 480	105 827
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	48 283	63 903	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	32 000	45 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	16 283	18 903	-
	Кредиторская задолженность	1520	14 179	16 179	10 700
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 348	3 494	2 916
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	(23)	34	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	8 582	12 587	7 777
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	398	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	613	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	7	7	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	255	57	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 641	3 171	2 823
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	66 103	83 253	13 523
	БАЛАНС	1700	172 860	172 937	169 458

Руководитель

(подпись)

Маляревская Любовь
Аркадьевна

(расшифровка подписи)

20 июля 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	30	06	2016
Организация	<u>Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"</u>	по ОКПО	02841181		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7734015927		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>ЗАО /</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Выручка	2110	62 120	79 104
	в том числе:			
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		45 498	42 298
	Услуги связи		8 995	11 087
	Себестоимость продаж	2120	(27 789)	(44 434)
	в том числе:			
	Услуги связи		(6 255)	(9 158)
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		(13 836)	(16 049)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34 331	34 670
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 799)	(11 105)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 532	23 565
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	60	31
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	60	31
	Проценты к уплате	2330	(2 080)	(3 781)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(2 080)	(3 781)
	Прочие доходы	2340	-	494
	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	-	423
	Прочие операционные доходы	23406	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23407	-	-
	Прибыль прошлых лет	23408	-	-
	Курсовые разницы	23409	-	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23410	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23411	-	71
	Прочие расходы	2350	(543)	(1 130)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	-

	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	(27)	-
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23503	-	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23504	-	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23505	(176)	-
	Расходы на услуги банков	23506	(62)	(70)
	Прочие операционные расходы	23507	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23508	-	-
	Убытки прошлых лет	23509	(72)	(85)
	Курсовые разницы	23510	(4)	(1)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23511	-	(730)
	Прочие внереализационные расходы	23512	(202)	(244)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	20 969	19 179
	Текущий налог на прибыль	2410	(3 891)	(3 498)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(42)	(176)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(340)	(559)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(6)	(183)
	Прочее	2460	-	(229)
	в том числе:			
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 732	14 710

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	16 732	14 710
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



20 июля 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.


		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация	<u>Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"</u>	по ОКПО	02841181		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7734015927		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>ЗАО /</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>123298, Москва г, Хорошевская 3-я ул, дом № 12</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	21	26	31
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	21	26	31
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	144 830	148 296	143 004
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	144 808	148 284	142 992
	Оборудование к установке	11502	22	12	12
	Приобретение объектов основных средств	11503	-	-	-
2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	388	1 142	2 598
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11601	-	1 142	2 598
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 558	1 244	2 443
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	146 798	150 708	148 076
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	651	1 221	1 958
	в том числе:				
	Материалы	12101	646	1 182	1 717
	Товары	12102	5	5	5
	Готовая продукция	12103	-	34	235
	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	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	21 210	11 971	18 136
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 787	746	2 451
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	11 937	5 620	10 946
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 909	2 267	2 384
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	26	26	26
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	6	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	1	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	3 545	3 311	2 321
	Расходы будущих периодов	12309	-	-	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 088	5 080	7 552
	в том числе:				
	Касса организации	12501	4	11	152
	Расчетные счета	12502	3 049	5 041	7 383
	Валютные счета	12503	35	28	17
	Прочие оборотные активы	1260	1 191	478	1 032
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	1 191	478	1 032
	Итого по разделу II	1200	26 140	18 750	28 678
	БАЛАНС	1600	172 937	169 458	176 754

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5	5	5
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	19 645	19 646	19 646
	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	66 552	30 456	1 931
	Итого по разделу III	1300	86 203	50 108	21 582
5	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	103 008	141 780
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	82 700	128 500
	Проценты по долгосрочным займам		-	20 308	13 280
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 480	2 819	2 175
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 480	105 827	143 955
5	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	63 903	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	45 000	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	18 903	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	16 179	10 700	7 965
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 494	2 916	2 353
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	34	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	12 587	7 777	5 416
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	7	7	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	57	-	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3 171	2 823	3 252

	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	83 253	13 523	11 217
	БАЛАНС	1700	172 937	169 458	176 754



 Руководитель _____
 (подпись)

Маляревская Любовь
 Аркадьевна

 (расшифровка подписи)

3 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2015
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"	ИНН	02841181		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	7734015927		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	по ОКЕИ	70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ЗАО	по ОКОПФ / ОКФС	67	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	165 192	173 255
	в том числе:			
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		91 661	91 232
	Техническое обслуживание (услуги ИТ)		50 127	58 389
	Услуги связи		22 708	22 759
6	Себестоимость продаж	2120	(89 946)	(105 608)
	в том числе:			
	Услуги связи		(17 930)	(17 428)
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		(34 244)	(38 239)
	Техническое обслуживание (услуги ИТ)		(37 763)	(45 123)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 246	67 647
6	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(21 619)	(20 457)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	53 627	47 190
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	73	180
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	73	180
	Проценты к уплате	2330	(6 576)	(10 939)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(6 576)	(10 939)
	Прочие доходы	2340	1 720	531
	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	1 715	-
	Прочие операционные доходы	23406	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23407	-	-
	Прибыль прошлых лет	23408	-	-
	Курсовые разницы	23409	4	6
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23410	-	397
	Прочие внереализационные доходы	23411	-	128
	Прочие расходы	2350	(3 962)	(1 536)
	в том числе:			

	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	-
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	(61)	-
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23503	-	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23504	-	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23505	(1 354)	-
	Расходы на услуги банков	23506	(172)	(246)
	Прочие операционные расходы	23507	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23508	(70)	(82)
	Убытки прошлых лет	23509	(85)	-
	Курсовые разницы	23510	-	-
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23511	(730)	(298)
	Прочие внереализационные расходы	23512	(1 490)	(910)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 882	35 426
	Текущий налог на прибыль	2410	(8 438)	(5 057)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(441)	(191)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(662)	(644)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	314	(1 199)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	36 096	28 526

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	36 096	28 526
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

3 марта 2016 г.

Маляревская Любовь
Аркадьевна

(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН

Вид экономической деятельности **Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества** по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности **ЗАО** по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Местонахождение (адрес) **123298, Москва г, Хорошевская 3-я ул, Дом № 12**

Коды		
0710001		
31	12	2014
02841181		
7734015927		
73.10		
67	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	26	31	35
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	148 296	143 004	133 766
	в том числе:				
	основные средства в организации		148 284	142 992	133 524
	оборудование к установке		12	12	242
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 142	2 598	4 158
	в том числе:				
	материальные ценности, предоставленные во временное пользование		1 142	2 598	4 158
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 244	2 443	7 301
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	150 708	148 076	145 260
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 221	1 958	1 703
	в том числе:				
	материалы		1 182	1 717	1 269
	товары		5	5	5
	готовая продукция		34	235	235
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	11 971	18 136	12 609
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		746	2 451	2 807
	расчеты с покупателями и заказчиками		5 620	10 946	4 428
	расчеты по налогам и сборам		2 267	2 384	2 616
	расчеты по страхованию		26	26	274
	расчеты с персоналом по прочим операциям		1	8	366
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 311	2 321	2 078
	прочие		-	-	40

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 080	7 552	3 985
Прочие оборотные активы	1260	478	1 032	1 285
Итого по разделу II	1200	18 750	28 678	19 582
БАЛАНС	1600	169 458	176 754	164 842

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	5	5	5
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	19 646	19 646	19 646
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	30 456	1 931	(18 503)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		50 108	21 582	1 148
	Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420	82 700	128 500	131 128
	Оценочные обязательства	1430	2 819	2 175	1 600
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	85 519	130 675	132 728
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510			
	в том числе:				
	краткосрочные займы		20 308	13 280	21 608
	проценты по краткосрочным займам		-	-	12 000
	проценты по долгосрочным займам		-	-	719
	Кредиторская задолженность	1520	20 308	13 280	8 888
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		10 700	7 965	6 846
	расчеты по налогам и сборам		2 916	2 353	5 803
	расчеты по соц. страхованию		7 777	5 416	921
	задолженность участникам по выплате доходов		-	-	80
	прочие		7	7	7
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	2 823	3 252	2 512
	Итого по разделу V	1500	33 831	24 497	30 986
	БАЛАНС	1700	169 458	176 754	164 842

Руководитель

(подпись)

Иван Филипп Селексович
(подпись)

4 февраля 2015 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

ЗАО

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2014
02841181		
7734015927		
73.10		
67	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	173 255	176 003
	Себестоимость продаж	2120	(105 608)	(111 778)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	67 647	64 225
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(20 457)	(23 688)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	47 190	40 537
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	180	14
	Проценты к уплате	2330	(10 939)	(13 071)
	Прочие доходы	2340	539	187
	Прочие расходы	2350	(1 544)	(1 801)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	35 426	25 866
	Текущий налог на прибыль	2410	(5 057)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(191)	(261)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(644)	(575)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 199)	(4 857)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	28 526	20 434

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	28 526	20 434
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
			-	-



Руководитель

(подпись)

Кармалито Филипп
Алексеевич

(расшифровка подписи)

4 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2013г.

Организация Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности ЗАО
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 123298, Москва г, Хорошевская 3-я ул, дом № 12

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710001		
31	12	2013
02841181		
7734015927		
73.10		
67	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	На 31 декабря 2011г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	в том числе:				
	нематериальные активы в организации		31	35	45
	Результаты исследований и разработок	1120	31	35	45
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150			
	в том числе:		143 004	133 766	65 752
	основные средства в организации				
	оборудование к установке		142 992	133 524	60 877
	строительство объектов ОС		12	242	912
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	3 963
	Финансовые вложения	1170	2 598	4 158	4 471
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 443	7 301	3 944
	Итого по разделу I	1100	148 076	145 260	74 211
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210			
	в том числе:		1 958	1 703	1 381
	материалы				
	товары		1 717	1 269	703
	готовая продукция		5	199	158
	основное производство		235	235	69
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	451
	в том числе:		-	-	99
	ндс по приобретенным материально-производственным запасам				
	Дебиторская задолженность	1230			99
	в том числе:		18 883	12 609	53 017
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301			
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 451	2 807	47 953
	расчеты по налогам и сборам	12303	11 693	4 428	1 058
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	2 384	2 616	2 248
	расчеты с подотчетными лицами	12305	26	274	108
	расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	-	-	-
			8	366	8

	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	2 321	2 078	1 642
	прочие		-	40	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	770
	в том числе:				
	предоставленные займы		-	-	545
	приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	3
	проценты		-	-	222
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 552	3 985	2 876
	в том числе:				
	касса организации		152	54	67
	расчетные счета		7 383	3 915	2 792
	валютные счета		17	16	16
	Прочие оборотные активы	1260	1 032	1 285	2 908
	в том числе:				
	ндс по авансам и переплатам		-	-	992
	расходы будущих периодов		1 032	1 285	1 916
	Итого по разделу II	1200	29 426	19 582	61 051
	БАЛАНС	1600	177 501	164 842	135 262

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	На 31 декабря 2011г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	5	5	5
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	19 646	19 646	19 646
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 931	(18 503)	13 390
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		21 582	1 148	33 041
	Заемные средства	1410	128 500	131 128	12 000
	в том числе:				
	долгосрочные займы		-	131 128	12 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 175	1 600	1 353
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	130 675	132 728	13 353
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	13 280	21 608	73 816
	в том числе:				
	краткосрочные займы		-	12 000	73 000
	проценты по краткосрочным займам		-	719	474
	проценты по долгосрочным займам		13 280	8 889	342
	Кредиторская задолженность	1520	7 965	6 848	11 518
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 353	5 803	4 383
	расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	6 500
	расчеты по налогам и сборам		5 416	921	485
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	80	82
	задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		7	7	7
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами		189	23	60
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 252	2 512	3 534
	Прочие обязательства	1550	747	-	-
	в том числе:				
	резерв по сомнительным долгам		747	-	-
	Итого по разделу V	1500	25 244	30 966	88 868
	БАЛАНС	1700	177 501	164 842	135 262

Руководитель

(подпись)

Кармалито Филипп
Алексеевич

(расшифровка подписи)

24 января 2014 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2013г.**

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС _____
 АО _____ по ОКЕИ _____
 единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2013
02841181		
7734015927		
73.10		
67	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	Выручка	2110		
	Себестоимость продаж	2120	176 003	164 418
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(111 778)	(41 263)
	Коммерческие расходы	2210	64 225	123 155
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(23 688)	(145 422)
	Доходы от участия в других организациях	2310	40 537	(22 267)
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	14	55
	Прочие доходы	2340	(13 071)	(9 434)
	в том числе:		187	1 150
	доходы связанные с реализацией ос			
	курсовая разница		30	86
	прочие внереализационные доходы		11	2
	Прочие расходы	2350	147	1 060
	в том числе:		(1 801)	(4 507)
	расходы связанные с реализацией ос			
	отчисления в оценочные резервы		-	(104)
	услуги банка		-	(569)
	курсовые разницы		(250)	(252)
	прочие косвенные расходы		(8)	(3)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 545)	(3 580)
	в том числе:		25 866	(35 003)
	по деятельности с основной системой налогообложения			
	Текущий налог на прибыль	2410	25 866	(34 990)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(261)	3 889
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(575)	(247)
	Прочее	2460	(4 857)	3 357
	Чистая прибыль (убыток)	2400	20 434	(31 893)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	20 434	(31 893)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Кармалито Филипп
Алексеевич

(расшифровка подписи)

24 января 2014 г.

Основные средства в организации

руб.

Группа учета ОС						
Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Стоимость	Срок полезного использования, мес.	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания			159 994 597,29		18 399 145,59	141 780 146,20
Ангар	00000729	01.01.1987	205 084,85	122	205 084,85	
Аппаратно-студийный	00000726	15.12.1999	3 940 377,12	1 200	342 220,86	3 598 156,26
Здание	00000728	01.01.1980	155 849 135,32	1 200	17 667 145,38	138 181 989,94
Машины и оборудование (кроме офисного)			37 607 479,62		35 599 036,60	1 662 670,88
Маршрутизатор	00-000030	27.05.2014	297 796,61	25	297 796,61	
Коммутатор WS-C2960S-	00-000031	27.05.2014	55 423,73	25	55 423,73	
Коммутатор WS-C3560X-	00-000032	27.05.2014	91 822,04	25	91 822,04	
Коммутатор WS-C3560X-	00-000033	27.05.2014	91 822,03	25	91 822,03	
PROFLEX интернет	07101246	19.08.2011	197 966,11	61	184 984,95	12 981,16
видеотрансляция						
Блок дистрибутивных	07101224	23.11.2010	107 466,10	37	107 466,10	
ЖК -телевизор Sony KDL-	07101114	01.04.2010	78 750,00	71	78 750,00	
52X2000 silver						
ЖК -телевизор TOSHIBO	07101115	01.04.2010	23 900,00	52	23 900,00	
37W1 55R						
ЖК -телевизор TOSHIBO	07101116	01.04.2010	23 900,00	52	23 900,00	
37W1 55R 1						
ЖК -телевизор TOSHIBO	07101117	01.04.2010	23 900,00	52	23 900,00	
37W1 55R 2						
Звуковой IP стерео кодек	07101071	28.03.2010	240 000,00	65	240 000,00	
APT worldcast maradian						
Звуковой измерительный	00600883	15.12.2004	367 484,81	85	367 484,81	
комплект: А2-П						
ИБП APC SURT5000RMXLI	07101120	01.04.2010	22 650,00	23	22 650,00	
серийная 2						
ИБП APC SURT5000RMXLI	07101121	01.04.2010	21 350,00	22	21 350,00	
серийная 3						
ИБП Liebert GXT3 6000	07101276	06.09.2012	69 427,00	25	69 427,00	
серийн						
ИБП Liebert GXT3 6000	07101277	06.09.2012	69 427,00	25	69 427,00	
серийн						
ИБП Liebert UPStation GXT3	07101261	12.01.2012	73 883,50	25	73 883,50	
ИБП Liebert UPStation GXT3	07101262	06.02.2012	76 984,50	25	76 984,50	
ИБП SURT6000RMXLI APC	07101123	01.04.2010	82 100,00	33	82 100,00	
ИБП SURT6000RMXLI APC	07101124	01.04.2010	82 100,00	33	82 100,00	
ИБП SURT6000RMXLI APC	07101125	01.04.2010	82 100,00	33	82 100,00	
ИБП SURTD5000RMXLI	07101126	01.04.2010	72 050,00	33	72 050,00	
ИБП UDC APC Smart 5000	07101127	01.04.2010	33 850,00	33	33 850,00	
VA серийная						
ИБП UPS APC Smart 2000	07101132	01.04.2010	24 400,00	16	24 400,00	
ИБП UPS APC Smart-UPS	07101128	01.04.2010	51 950,00	19	51 950,00	
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	07101129	01.04.2010	51 950,00	19	51 950,00	
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	07101130	01.04.2010	53 000,00	19	53 000,00	
ИБП APC Smart-UPS 2200	07101076	01.04.2010	27 600,00	6	27 600,00	
Источник бесперебойного	07101287	24.12.2012	43 573,50	25	43 573,50	
питания Liebert GXT3 3000						
Источник бесперебойного	07101257	14.12.2011	74 493,00	25	74 493,00	
питания Liebert UPStation						
Источник бесперебойного	05001051	02.07.2009	34 245,50	25	34 245,50	
питания Smart-UPS (2этаж)						
Источник бесперебойного	05001047	21.05.2009	77 878,00	25	77 878,00	
питания APC (12этаж)						
KVM Switch в сборе	07101250	12.08.2011	117 865,21	25	117 865,21	
Коммутатор Cisco WS-	07101078	01.04.2010	95 000,00	23	95 000,00	
Коммутатор 3 Com 4500G	07101090	01.04.2010	24 500,00	12	24 500,00	
48-Port - 2						
Коммутатор 3 Com	07101135	01.04.2010	48 050,00	27	48 050,00	
<3CR17662-01-MF>						
Коммутатор 3 Com	07101136	01.04.2010	48 050,00	27	48 050,00	
<3CR17662-01-MF> - 2						
Коммутатор 3 Com 4200 G	07101091	01.04.2010	96 500,00	26	96 500,00	
48 Port - 1						
Коммутатор 3 Com 4200 G	07101092	01.04.2010	96 500,00	26	96 500,00	
48 Port - 2						
Коммутатор 3 Com 48-Port	07101138	01.04.2010	90 200,00	30	90 200,00	
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	07101139	01.04.2010	84 050,00	30	84 050,00	
Коммутатор 3 Com Switch	07101140	01.04.2010	34 150,00	19	34 150,00	
4200G 48-Port						
Коммутатор 3Com Switch	07101141	01.04.2010	31 850,00	16	31 850,00	
4200G 48-Port <3CR17662-						
Коммутатор 3Com 4500G	07101093	01.04.2010	32 000,00	16	32 000,00	
Коммутатор 48-Port 3 Com	07101094	01.04.2010	40 600,00	9	40 600,00	
4500 G						
Коммутатор CISCO 2960S	07101238	11.05.2011	57 845,00	25	57 845,00	
ND-002-13052011						
Коммутатор CISCO 2960S-	07101270	09.07.2012	102 716,89	25	102 716,89	
4RTS ND-110412-01						
Коммутатор CISCO 2960S-	07101271	09.07.2012	102 716,90	25	102 716,90	
4RTS ND-110412-02						

Коммутатор CISCO 2960S-4RTS ND-110412-03	07101272	09.07.2012	102 716,88	25	102 716,88	
Коммутатор CISCO Catalyst	07101142	01.04.2010	68 250,00	24	68 250,00	
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	07101155	01.04.2010	35 250,00	66	35 250,00	
Коммутатор Fibre Channel SANbox SR5600	07101143	01.04.2010	99 450,00	19	99 450,00	
Коммутатор потоков	07101255	11.11.2011	49 152,54	25	49 152,54	
Комплект выездного обслуживания (для	07101068	28.03.2010	440 000,00	34	440 000,00	
Комплект мебели	07101054	30.12.2010	20 116,29	25	20 116,29	
Компьютер	07101144	01.04.2010	34 600,00	16	34 600,00	
Компьютер DT-0315, MN-0647 MN-064A	00050002	20.09.2006	36 078,18	37	36 078,18	
Компьютер в сборе (2)	07101147	01.04.2010	22 650,00	22	22 650,00	
Компьютер звукозаписывающего	07101148	01.04.2010	25 350,00	22	25 350,00	
Компьютер и ПО для автоматизации ТР-вашияния	07101284	24.12.2012	156 972,27	25	156 972,27	
Компьютер и ПО для автоматизации ТР-вашияния	07101285	24.12.2012	156 972,27	25	156 972,27	
Кондиционер "Hitachi"	00070007	21.09.1999	30 688,50	108	30 688,50	
Кондиционер LG G12LH(с/н805КАТМ00485), т	07101212	29.06.2010	20 338,98	37	20 338,98	
Кондиционер LG S24LHU (с/н Я03КАНУ01087) ккм	07101204	08.06.2010	37 288,14	37	37 288,14	
Кондиционер LG S24LHU (с/н Я03КААФ01592)	07101205	08.06.2010	34 838,98	37	34 838,98	
Кондиционер LG S24I HIF N5.10 (в ком. 205)	07101198	31.05.2010	33 923,72	37	33 923,72	
Кондиционер LG S36LHP с/н 010КАПТ00226 ккм	07101239	23.05.2011	91 949,16	37	91 949,16	
Кондиционер Panasonic A18.1КП(с/н7500700283)ккм	07101218	20.07.2010	39 830,51	37	39 830,51	
Кондиционер Panasonic RA12СКП(с/н2827800382)к	07101217	20.07.2010	22 881,35	37	22 881,35	
Кондиционер Panasonic на 2 блока 1L-2F18СRPG с/н 63	07101240	23.05.2011	104 237,29	37	104 237,29	
Кондиционер RAS-5142СН/RAC-5142СН (515)	00600002	20.07.2001	28 842,58	108	28 842,58	
Кондиционер RAS-5142СН/RAC-5142СН (518)	00001817	20.07.2001	28 842,57	108	28 842,57	
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	07101247	12.08.2011	55 238,97	25	55 238,97	
Консоль HP(AF601A) для серверной	07101149	01.04.2010	98 800,00	30	98 800,00	
Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Split G2 VM SAS	07101259	08.02.2012	116 267,12	25	116 267,12	
Консоль сервера 1	07101152	01.04.2010	23 300,00	19	23 300,00	
Консоль сервера 2	07101151	01.04.2010	23 300,00	19	23 300,00	
Консоль сервера 3	07101150	01.04.2010	38 200,00	19	38 200,00	
Кофемашина Jura	07101096	01.04.2010	24 800,00	16	24 800,00	
Кофемашина Jura IMPRESSA C5 (black)	07101154	01.04.2010	24 000,00	34	24 000,00	
Малая музыкальная палимпстанция	07101282	24.12.2012	100 242,24	25	100 242,24	
Малая музыкальная палимпстанция 2	07101283	24.12.2012	100 242,24	25	100 242,24	
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GF 4 FHWIC 2DSR 25	07101221	20.10.2010	31 572,03	25	31 572,03	
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GF 4 FHWIC 2DSR 25	07101222	20.10.2010	31 572,04	25	31 572,04	
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	07101052	31.12.2009	33 161,87	34	33 161,87	
Микроскоп BMC-10	00001774	01.12.1979	1 554,50	83	1 554,50	
Моноблок Apple 21. MB-	07101242	22.07.2011	52 526,27	25	52 526,27	
Набор мебели	00201035	28.07.2005	97 220,92	68	97 220,92	
НАСОС (подвал)	07101063	27.02.2010	62 209,05	37	62 209,05	
Ноутбук Sony VPCF1. NB-	07101226	19.11.2010	55 558,59	25	55 558,59	
Оборудование для Резервирующий	0500085	23.05.2006	998 305,11	61	998 305,11	
Пожарная сигнализация	05000085	08.06.2006	1 324 731,30	119	1 250 231,30	74 500,00
Принтер PR-088	05200821	29.09.2004	11 768,42	43	11 768,42	
Резервирующий	07101164	01.04.2010	63 800,00	72	63 800,00	
Ретранслятор ASI PROFIT	07101062	27.02.2010	38 850,00	85	34 736,56	4 113,44
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	07101237	11.05.2011	304 076,22	31	304 076,22	
Сервер HP DL 160G5	07101168	01.04.2010	21 050,00	22	21 050,00	
Сервер HP Proliant DL 160G8 SRV-060712-02	07101269	09.07.2012	136 741,45	25	136 741,45	
Сервер HP Proliant DL 360G7 SRV-080712-01	07101268	09.07.2012	379 418,49	25	379 418,49	
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	07101251	21.10.2011	383 749,89	25	383 749,89	
Сервер Proliant DL360R05 5160 NPM/RackIII 2хПС	07101176	01.04.2010	47 950,00	16	47 950,00	
Сервер, жесткий диск,	07101179	01.04.2010	328 450,00	23	328 450,00	
Серверный шкаф	07101107	01.04.2010	64 800,00	37	64 800,00	
Силовая эл. линия к инв.728	00080002	01.10.2001	105 894,63	272	68 468,32	37 426,31

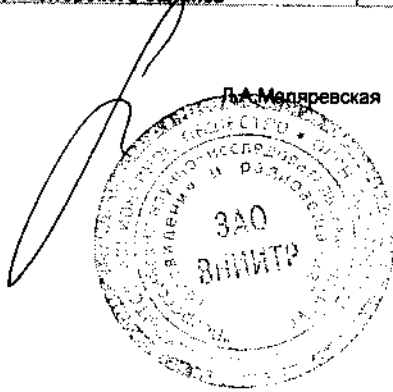
Система вентиляции	07101035	30.11.2008	604 811,86	61	604 811,86	
Система видеонаблюдения	05801048	20.07.2009	4 257 408,59	62	4 257 408,59	
в здании						
Система интернет	07101273	16.05.2012	289 830,40	37	289 830,40	
вilla/отделения						
Система контроля доступа	05801047	20.07.2009	2 968 535,80	119	2 846 068,80	122 467,00
в здании						
Система мониторинга	07101067	28.03.2010	560 000,00	30	560 000,00	
Система часофикации APC	07101069	28.03.2010	360 000,00	45	360 000,00	
Environmental Manager						
Системный блок DT-0495	05000260	13.10.2003	21 280,35	37	21 280,35	
Системный блок DT-0563	07101220	18.10.2010	33 042,37	25	33 042,37	
Сканер Avision @V2800 SC-	07101241	08.07.2011	52 289,94	25	52 289,94	
Сканер Avision @V2800 SC-	07101275	27.07.2012	55 932,20	25	55 932,20	
Сканер HP ScanJet 7650n	07101219	27.09.2010	32 396,06	25	32 396,06	
SC-017						
Сканер HP ScanJet 7650n	07101225	23.12.2010	33 364,46	25	33 364,46	
SC-019						
Сканер HP Scanjet N6350	07101210	11.05.2010	34 006,09	25	34 006,09	
SC-015						
Сканер HP Scanjet N6350	07101209	21.05.2010	36 048,77	25	36 048,77	
SC-013						
Сканер HP Scanjet N6350	07101208	21.05.2010	36 048,77	25	36 048,77	
SC-002						
Спутниковый антенный	05001036	05.02.2007	2 312 099,26	85	2 312 099,26	
приемный порт						
Спутниковый приемник	07101191	01.04.2010	56 050,00	68	56 050,00	
Cordic IRD 2962 с прямой						
Спутниковый приемник	07101192	01.04.2010	50 050,00	68	50 050,00	
Cordic IRD 2963						
Телевизор Samsung LCD	07101258	21.02.2012	43 889,83	61	37 414,52	6 475,31
11F40PAA00YS						
Телевизор SHARP с	07101109	01.04.2010	23 700,00	40	23 700,00	
Телефонный гибрид	07101110	01.04.2010	22 600,00	24	22 600,00	
Тон-студия RU TV	07101070	28.03.2010	280 000,00	26	280 000,00	
YATC Definity BCS CMC	07101066	28.03.2010	6 607 653,25	118	6 279 138,23	328 515,02
(тепловая станция)						
Шкаф 19" напольный 47U -	07101194	01.04.2010	29 850,00	58	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U -	07101196	01.04.2010	29 850,00	58	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U -	07101097	01.04.2010	29 850,00	58	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U-2	07101195	01.04.2010	29 850,00	58	29 850,00	
Шкаф напольный 47 U	07101214	06.08.2010	22 034,61	61	22 034,61	
Шкаф напольный 47 U, 1	07101215	06.08.2010	22 034,61	61	22 034,61	
Шкаф напольный 47 U, 2	07101216	06.08.2010	22 034,61	61	22 034,61	
Шкаф телекомм. напольный	07101197	01.04.2010	22 450,00	55	22 450,00	
47U (60x1000)						
Шлагбаум	05001037	30.12.2007	35 084,75	25	35 084,75	
Шлагбаум на въезде	07101211	28.06.2010	31 432,34	25	31 432,34	
Экран Vutec Lectric III	07101263	15.02.2012	93 384,75	61	79 608,80	13 777,95
Электростанция	07101034	29.08.2006	3 799 523,15	61	3 799 523,15	
Процессорная дисковая	00-000028	20.08.2013	264 856,73	25	264 856,73	
полка EMC VNXE3150 2XSP						
PRF (release) SRV.NAS						
Система газового	00-000021	15.05.2013	2 244 577,79	61	1 361 465,32	883 112,47
плж/отделения						
Коммутатор Cisco 2960S ND-	00-000018	14.03.2013	62 337,69	25	62 337,69	
15032013-02						
Коммутатор Cisco 2960S ND-	00-000019	14.03.2013	62 337,68	25	62 337,68	
15032013-03						
ИБП Liebert GXT3-	00-000041	09.11.2015	217 126,00	25	60 795,28	156 330,72
6000+WERCARD						
Коммутатор WS-C3560X-	00-000039	05.11.2014	95 713,56	25	72 742,26	22 971,30
Сервер Proiant DL380e	00-000029	26.12.2013	213 517,28	25	213 517,28	
GenA E5-2420.SRV.VM4						
Офисное оборудование			729 995,49		685 153,34	50 310,65
Кондиционер LG S36PK	00-000027	12.07.2013	80 932,21	37	76 557,60	4 374,61
с/м/ЗКАНГОП017 к 5.2R						
Кондиционер LG P05AH с/м	00-000014	01.03.2013	112 288,13	37	112 288,13	
203КА.ПР00004 комм. 3.2						
Кондиционер LG P08AH с/м	00-000015	01.03.2013	155 932,21	37	155 932,21	
203КААФ00048 комм. 3.2						
Кондиционер LG P08AH с/м	00-000016	01.03.2013	155 932,21	37	155 932,21	
203КАW000049 комм. 3.2						
сканер Avision @2800 SC-	00-000017	29.03.2013	52 796,61	25	52 796,61	
сканер Avision @2800 SC-	00-000012	27.02.2013	50 711,86	25	50 711,86	
Кондиционер MSC-GE20 VB	00-000037	21.07.2014	56 621,47	37	35 197,13	21 424,34
Mitsubishi Electric, серийный						
номер 20027557/R 243						
Кондиционер MSC-GE25 VB	00-000038	21.07.2014	64 780,79	37	40 269,09	24 511,70
Mitsubishi Electric, серийный						
номер 10184211/R 181						
Производственный и хозяйственный инвентарь			2 678 537,99		2 490 276,14	128 897,99
Вывеска "АО ВНИИТР"	00080001	20.06.2000	128 598,13	96	128 598,13	
Диван Бизон угл.2х3 в/к	05000666	29.03.2004	10 942,98	66	10 942,98	
там опек (холод)						
Жалюзи	00052129	17.10.2001	5 541,67	60	5 541,67	
Канальный кондиционер	07101039	13.11.2008	40 319,00	19	40 319,00	
Fujitsu (к 8-46-8-33)						

Канальный кондиционер Fujitsu (к 8-4Ф-8-33)	07101037	13.11.2008	36 118,16	19	36 118,16	
Кондиционер Fujitsu (к.8- Кондиционер LG S12LHU (ком. 5 14)	07101036	13.11.2008	25 701,09	15	25 701,09	
Кондиционер LG S30LHP (сепаранная 1)	07101048	26.08.2009	36 080,51	37	36 080,51	
Кондиционер LG S30LHP (сепаранная)	07101057	29.12.2009	48 610,17	37	48 610,17	
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (сепаранная)	07101056	29.12.2009	48 610,17	37	48 610,17	
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5 17)	05401042	09.07.2008	65 002,88	37	65 002,88	
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5 17)	07101047	26.08.2009	66 630,51	37	66 630,51	
Кондиционер LS-J0764BL (ком. 208)	05200068	13.08.2003	31 489,68	61	31 489,68	
Кондиционер LS-J0764BL (ком. 214б)	05200070	13.08.2003	31 489,68	61	31 489,68	
Кондиционер Panasonic A12СКР (к.8-2)	07101044	01.11.2008	28 710,57	50	28 710,57	
Кондиционер Panasonic A12СКР (к.8-55)	07101043	01.11.2008	22 372,07	50	22 372,07	
Кондиционер Panasonic A24RTR (к.3-14)	07101045	01.11.2008	28 710,58	50	28 710,58	
Кондиционер Panasonic A34RTR (к.3-17)	07101041	10.11.2008	21 907,19	26	21 907,19	
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	07101046	01.11.2008	24 204,98	51	24 204,98	
Мебельный шкаф (РМГ)	07101058	31.12.2009	20 260,00	44	20 260,00	
Мебельный шкаф 1 (РМГ)	07101059	31.12.2009	20 260,00	44	20 260,00	
Мебельный шкаф 2 (РМГ)	07101060	31.12.2009	23 730,00	40	23 730,00	
Мойка для волос "Оникс" сепаранно	07101223	17.11.2010	21 500,00	61	21 500,00	
Набор корпусной мебели	00300979	19.07.2005	62 401,59	66	62 401,59	
Набор корпусной мебели	00500980	25.07.2005	47 953,23	66	47 953,23	
Набор корпусной мебели	00600965	18.07.2005	116 810,97	66	116 810,97	
Набор корпусной мебели	00600970	28.07.2005	100 034,71	66	100 034,71	
Набор корпусной мебели	00600985	28.07.2005	52 967,45	66	52 967,45	
Набор корпусной мебели	05200975	29.06.2005	94 452,11	66	94 452,11	
Набор корпусной мебели	05900085	14.08.2006	27 258,53	61	27 258,53	
Набор корпусной мебели	05000913	02.03.2005	89 866,94	66	89 866,94	
"Бизон-5" Клясма деляла П- Набор корпусной мебели (гн бvx)	05000804	30.12.2010	50 949,87	66	50 949,87	
Набор корпусной мебели (ком. 210)	05000719	29.06.2004	37 105,85	66	37 105,85	
Набор корпусной мебели (ком. 212)	00500744	28.07.2004	27 177,23	66	27 177,23	
Набор корпусной мебели (ком. 215)	05100805	30.12.2010	54 299,52	66	54 299,52	
Набор корпусной мебели (ком. делякля)	05000780	30.12.2010	47 232,52	66	47 232,52	
Набор корпусной мебели (ком. 214к)	05200745	30.12.2010	30 647,57	66	30 647,57	
Набор корпусной мебели (ком. делякля 214к)	05000803	22.09.2004	13 305,67	66	13 305,67	
Опτικο-волоконная линия сляжи (для КР-1/0) Талаком	00080003	01.03.2002	116 501,00	132	116 501,00	
Снегоуборочная машина TD F 640 F	07100712	02.12.2005	35 364,41	61	35 364,41	
Сплит-система RSW-30NR/R0W-30NR (П)	05001038	29.04.2008	78 037,29	37	78 037,29	
Стол для переговоров (ком. делякля)	05000781	02.09.2004	12 457,63	66	12 457,63	
Телефон	00300051	03.01.2001	4 095,83	132	4 095,83	
Уголок "Панорама" (ком. делякля гн для)	05000882	03.12.2004	24 433,48	66	24 433,48	
Шкаф 3240*2500*370мм	07101049	26.08.2009	33 381,36	61	33 381,36	
Шкаф для документов (1	07101050	24.11.2009	20 600,00	61	20 600,00	
Шкаф напольный 47 U, 777x800x1000 Hiperline	07101064	09.04.2010	21 621,11	61	21 621,11	
Шкаф	05001048	25.05.2009	20 062,71	61	20 062,71	
телекоммуникационный Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, делякля делякля	00-000022	22.04.2013	57 007,63	61	35 512,90	21 494,73
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, делякля делякля 2-ый	00-000023	22.04.2013	57 007,63	61	35 512,90	21 494,73
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, делякля делякля 3-ий	00-000024	22.04.2013	57 007,63	61	35 512,90	21 494,73
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, делякля делякля 4-ый	00-000025	22.04.2013	57 007,63	61	35 512,90	21 494,73
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, делякля делякля 5-ый	00-000026	22.04.2013	57 007,62	61	35 512,90	21 494,73

Кондиционер MSC-GE20 VB 00-000036 Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8 23)	21.07.2014	56 621,47	37	35 197,13	21 424,34
Итого		201 010 610,38		67 173 611,87	143 822 028,52
Оборудование к установке					
Память 2 GB for CISCO 00-00004559 41306		12 156,50			12 156,50
Итого по строке 1160 бухгалтерского баланса					143 634 182,02

Генеральный директор

Д.А. Медяревская



Дебиторская задолженность на 30.06.16		тыс			
Наименование дебитора	Сумма	Дата возникновения	Предполагаемая дата погашения		
			до 30 дней	30-60 дней	60 дней и более
Дебиторская задолженность (строка 1230)	14870				
<i>в том числе</i>					
<i>дебиторская задолженность сроком более 12 месяцев</i>					
<i>в том числе :</i>					
покупатели и заказчики					
...					
авансы выданные					
...					
прочие дебиторы					
...					
<i>дебиторская задолженность сроком менее 12 месяцев</i>	14870				
<i>в том числе :</i>					
покупатели и заказчики	4952				
<i>РУ ФМ ООО</i>	1594	май 2016		июль-август 2016	
<i>Датч Стайл ООО</i>	709	март 2016			август-сентябрь 2016
<i>Мьюзик Один ЗАО</i>	536	июнь 2016	июль 2016		
<i>Русское радио Евразия ЗАО</i>	548	июнь 2016	июль 2016		
<i>Другие</i>	1565	май-июнь 2016		июль-август 2016	
Поставщики и подрядчики	1068				
<i>МОЭК ПАО</i>	258	май 2016		июль-август 2016	
<i>ВентАзроклимат ООО</i>	334	июнь 2016	июль 2016		
<i>Другие</i>	478	май 2016	июль 2016		
Прочие					
...					
прочие дебиторы и кредиторы	4716	май 2016		июль- август 2016	
Бюджет	4136	июнь 2016	июль 2016		
...					

Генеральный директор



ЗАО "ВНИИТР"

Кредиторская задолженность на 30.06.16

тыс.руб.

Наименование кредитора	Сумма	Дата возникновения	Предполагаемая дата погашения		
			до 30 дней	30-60 дней	60 и более дней
Кредиторская задолженность (строка 1520)	14179				
<i>в том числе</i>					
перед поставщиками и подрядчиками	4348				
<i>Натур Клининг</i>	380	июнь 2016	июль 2016		
<i>Джаз Телеком</i>	1595	июнь 2016	июль 2016		
<i>БЕРТА-2 ЧОП</i>	375	июнь 2016	июль 2016		
<i>Мосэнергосбыт ПАО</i>	203	июнь 2016	июль 2016		
<i>Русская МедиаГруппа</i>	582	июнь 2016	июль 2016		
<i>прочие</i>	1213	май-июнь 2016	июль 2016		
по налогам и сборам	8582	июнь 2016	июль 2016		
по социальному обеспечению	398	июнь 2016	июль 2016		
по оплате труда	612	июнь 2016	июль 2016		
прочие кредиторы	238	июнь 2016		июль-август 2016	

Генеральный директор

Л.А.Маляревская





123298, Москва, 3-я Хорошевская ул., 12
тел.: (499) 579 7706, (499) 646 2505, факс: (499) 646 2506
web: www.vniitr.ru, e-mail: vniitr@vniitr.ru
ИНН/КПП 7734015927/773401001
ОГРН 1027700115332, ОКПО 2841181

ЗАО «ВНИИТР» на Запрос информации для оценки исх.№843/16 от 15.08.2016г. сообщает, что безнадежная к взысканию дебиторская задолженность и безнадежная к погашению кредиторская задолженность на 01.07.2016 года отсутствует.

Генеральный директор

Маляревская Л.А.



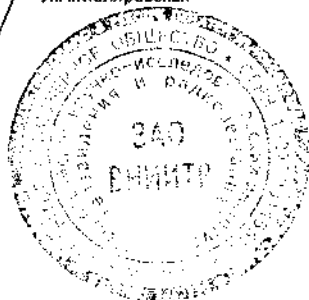
ЗАО "ВНИИТР"

Краткосрочные займы и кредиты

Наименование кредитора	Вид обязательства	Номер договора	Валюта займа	Сумма займа, тыс.руб.	Дата получения	Дата погашения	Процентная ставка
ЗАО "Русская Медиагруппа"	займ	№ 11-РМГ-0189 от 23.12.2011	руб.	15 000	23.12.11	31.12.16	10
ЗАО "Русская Медиагруппа"	займ	№ 12-РМГ-0058 от 28.04.2012	руб.	17 000	28.04.12-8000000 01.08.12-9000000	31.12.16	10
ИТОГО				32 000			

Генеральный директор

Л.А.Маляревская



ЗАО "ВНИИТР"

Расшифровка выручки

тыс.руб.

Наименование	2013г.	2014г.	2015г.	6 месяцев 2016г.
Сдача внаем собственного недвижимого имущества	90 144	91 232	91 661	45 498
Техническое обслуживание (услуги ИТ)	60 300	58 389	50 127	7 622
Услуги связи	21 867	22 759	22 708	8 995
Прочие доходы	3 692	875	696	5
ИТОГО	176 003	173 255	165 192	62 120

Генеральный директор

Л.А.Маляревская

ЗАО "ВНИИТР"

Данные по земельным участкам

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь	Категория земель	Право в котором находится участок	Назначение
1	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Москва ул 3-я Хорошевская, вл. 12		6 055 кв м	Земли населенных пунктов	аренда	земельный участок, предоставляемый в аренду для эксплуатации административно-лабораторного корпуса и металлического ангара

Генеральный директор

Л.А.Маляревская



ЗАО "ВНИИТР"

Данные по недвижимому имуществу

инв №	наимен адрес назн	год ввода	состояние	площадь общая (кв м)	площадь застройки (кв м)	объем (куб м)	этажность	износ БТИ	Конструктивные элементы				
									фундамент	стены	перекрытия	крыша	
728	Нежилое здание Адрес: Москва ул.3-я Хорошевская, д. 12	1980		10564,1	993		13	25%		Крупнопанельные			
729	Ангар-склад	1988		450	454	2695	1	15%					

Генеральный директор

Л.А.Маляревская



ТОРЗ СЗАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-08-011784/2
от «1» июня 1998 г.
Исполнитель: [подпись]

ТОРЗ СЗАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-08-011784/1
от «9» июня 1998 г.
Исполнитель: [подпись]

№ 04-08-011784

«9» июня 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВСЕРОССИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ТЕЛЕВИДЕНИЯ И РАДИОВЕЩАНИЯ", в лице генерального директора Мкртумова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 07.05.98 г. № 1711-РП, зарегистрированным в Москомземе 15.05.98г № РД4-1968/8 и решением окружной имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного округа (протокол № 94, п.38 от 22.04.98г., зарегистрированный в Москомземе 15.05.98г № РД4-1968/8-35), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок" (08-01-90), общей площадью 6055 (шесть тысяч пятьдесят пять) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 3-я Хорошевская ул., вл.12, предоставляемый в аренду для эксплуатации административно-лабораторного корпуса и металлического ангара.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На участке расположены:

- 14-ти этажный административно-лабораторный корпус;
- металлический ангар;
- 1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции;
- зеленые насаждения лиственных пород.

Рельеф спокойный.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается сроком на 25 (двадцать пять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или до-

полнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

4.1. Часть земельного участка площадью 428 кв.м, расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений.

4.2. Поддерживать благоустройство своей и прилегающей территории.

4.3. Сделки с правом аренды Участка (его части) по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которое Арендатор уплатил плату за право заключения настоящего Договора и (или) плату за право аренды Участка, в противном случае, не дается согласие Арендодателем на совершение сделок с правом аренды (долей в праве аренды) земельного участка по настоящему Договору.

4.4. Установку и замену ограждений по границе участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

- сдать арендуемый Участок в субаренду.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы. Запрещено отчуждение права аренды Участка без согласия Арендодателя.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия с его стороны нарушений законодательства или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому.

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставной капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.
- 10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.
- 10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.
- 10.4. Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение N 2 - План границ земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина,20
 Расчетный счет N 040603810800120008631
 в дополнительном офисе «Октябрьский»
 ОАО АБ "Инкомбанк", г.Москва
 БИК 0445541502
 кор.сч. 30101810000000000502
 ИНН 7705031674
 Телефон 959-18-53-(курс экю)
 959-19-62-кор.упр. 959-18-69-планово-экон.

Арендатор:

ОАО "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"

123298 Москва, 3-я Хорошевская ул., 12
 Расчетный счет 40702810100000000312
 в МКБ "Дисконт"

БИК 044583403
 кор.сч. 30101810400000000403
 ИНН 7734015927
 Телефон 192-90-01, факс 943-00-06

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на семи листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского
 земельного комитета

М.П.

" " "

В.Н.Дамурчиев

1998 г.

От Арендатора:

Генеральный директор

А.С.Мкртумов

1998 г.



Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-02-СН 484 " 09 " ИЮЛ 1998 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: 8 (495) 959-1888, факс: 8 (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

18.12.2014 № 33-А-124501/14-(0)-0

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении размера арендной платы
по договору аренды от 09.07.1998 № М-08-011784
на земельный участок по адресу: 3-я Хорошёвская улица, вл. 12

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2015 размера арендной платы по договору аренды от 09.07.1998 № М-08-011784 (ФЛС №М-08-011784-001) на земельный участок по адресу: 3-я Хорошёвская улица, вл. 12 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	6 055,00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	283 346 268,10
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,50
Годовая арендная плата	руб.	4 250 194,02

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2015 года будет произведена до 31.03.2015, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

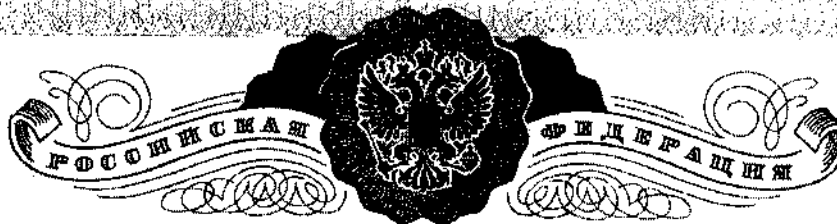
Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента <http://dgi.mos.ru/> без изменений с 01.02.2014.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (Закрытое акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефону: (495) 959-18-88.

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы

Мемм
Д.Н. Тегушкин
46
12.12.14



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 ИЮН 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: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 13 - этажный, общая площадь 10 564,1
кв.м, инв.№ 2409/8, лит. 8, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Хорошёвская 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

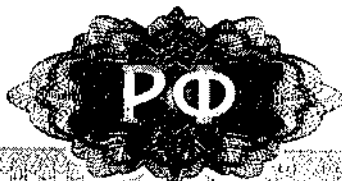
Регистратор

Васильева И. А.

М.П.



77-АН 769460



Перечень договоров аренды по состоянию на 01 июля 2016г. (пункт 2.25)

№№	НАИМЕНОВАНИЕ АРЕНДАТОРА	№ ДОГОВОРА	Назначение помещения	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ (М²)	СТОИМОСТЬ 1 М² (руб. без НДС/год)	ПРИМЕЧАНИЕ
1	ЗАО "Русская медиа группа"	4/17-А от 04.04.2016	офис	1580,3	10 847,46р.	
2	ЗАО "Русская медиа группа"	43/17-А от 01.06.2016	офис	99,7	4 593,90р.	
3	ЗАО "Русское радио-Евразия"	7/17-А от 04.04.2016	офис	178,7	10 847,46р.	
4	ООО "101 и К"	8/17-А от 04.04.2016	офис	112,8	10 847,46р.	
5	ООО "Максимум радио"	9/17-А от 04.04.2016	офис	145,5	10 847,46р.	
6	ЗАО "Корпорация радио АРТ"	10/17-А от 04.04.2016	офис	48,8	10 847,46р.	
7	ЗАО "Радиостанция Евразия Классика"	11/17-А от 04.04.2016	офис	24,3	10 847,46р.	
8	ЗАО "Мьюзж Один"	13/17-А от 04.04.2016	офис	716,6	10 847,46р.	
9	ГРМ	41/02-18-А от 01.02.2016	офис	93,1	10 847,46р.	
10	ИТОГО ВНУТРЕННИЕ			2899,8		
11	СТС	52/11-А/с-48-0013/11 от 01.01.2011	офис	116,1	13 883,05р.	
12	ООО РУ ФМ	81/16-А от 25.11.2015	офис	205,7	11 016,95р.	
13	ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	62/16-А от 01.04.2015	спорт зал	109,1	10 877,97р.	
14	ООО ПРАЙМ ГРУП	76/16-А от 01.11.2015	офис	1138,5	11 610,17р.	
15	ГУ МОРО ФСС РФ	ДС1-64/14-А от 28.10.14	офис	1814,7	13 271,19р.	
16	ООО ЭСКАДО ПЛЮС	66/16-А от 01.09.2015	офис	279	12 372,88р.	
17	ООО ДАТЧ СТАЙЛ	84/16-А от 01.03.2016	офис	105,3	11 016,95р.	
18	ООО ВИМАРТ	026/16-А от 01.09.2015	общепит	127,2	3 915,25р.	
19	ВентАэроКлимат	112/15-А ДС1 от 01.04.2016	офис	35,7	45 000,00р.	в месяц
20	ООО Кинтех Лаб	115/15-А от 01.09.2015	офис	256,1	10 189,49р.	
21	ООО Бизнес-Гарант	120/16-А от 31.12.2015	офис	16	25 423,73р.	в месяц
22	ООО Элит Софт	125/16-А от 01.06.2016	офис	16,8	17 796,61р.	в месяц
23	ООО ДИСТЕЛ	129/16-А от 30.05.2016	офис	15,5	20 338,98р.	в месяц
24	ООО ИНТОРГ	133/16-А от 01.06.2016	офис	15,5	19 481,53р.	в месяц
25	ООО "Первая Мастерская"	134/16-А 14.06.2016	офис	16,2	19 481,53р.	в месяц
	ИТОГО РЫНОЧНЫЕ			4267,4		
	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ			10564,1		
	ВСЕГО, площадь сдаваемая в аренду на 01.06.2016			7267,2		
	ЗАО ВНИИТР			3296,9		
	Свободная площадь для сдачи в аренду			390		

Генеральный директор

Л.А.Маларевская

