



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**Отчет № 22Б-16/25  
об оценке справедливой стоимости пакета  
обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в  
количестве 3 921 штука  
(77,84 % от уставного капитала)**

**Дата определения стоимости:**

**01 апреля 2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**22 июня 2016 г.**

**Москва**

**2016**



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Приложение № 40 от 10.06.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

#### Объект оценки:

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

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подходы к оценке	Результат оценки, руб.
Затратный	516 500 000
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся

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

### Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) по состоянию на 01 апреля 2016 г. округленно составляет:

**516 500 000 рублей**

**(Пятьсот шестнадцать миллионов пятьсот тысяч рублей)**

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

**131 726,60 руб.**

**(Сто тридцать одна тысяча семьсот двадцать шесть рублей 60 коп.)**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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



## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	4
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	6
3.	Краткое изложение основных фактов и полученных результатов	7
3.1.	Общие сведения	7
3.2.	Задание на оценку	8
3.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	9
3.4.	Допущения, принятые при проведении оценки	9
3.5.	Обоснование применяемого вида стоимости	10
3.6.	Нормативные основы проведения работ	11
3.7.	Процесс оценки	13
4.	Описание объекта оценки	16
4.1.	Общее описание компании	16
4.2.	Описание объекта оценки	18
5.	Макроэкономические показатели	22
5.1.	Обзор макроэкономики	22
5.2.	Валовой внутренний продукт (ВВП)	22
5.3.	Инфляция	23
5.4.	Ставка рефинансирования	24
5.5.	Средневзвешенные процентные ставки	25
5.6.	Индекс номинальной заработной платы	25
5.7.	Валютный курс	26
6.	Рынок коммерческой недвижимости Москвы	29
6.1.	Рынок коммерческой недвижимости в 1 кв. 2016 г.	29
6.2.	Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	32
7.	Финансовый анализ	37
8.	Затратный подход	38
8.1.	Особенности оценки справедливой стоимости	38
8.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	38
8.3.	Ограничения и допущения	40
8.4.	Общие положения	40
8.5.	Определение справедливой стоимости активов	40
8.6.	Определение текущей стоимости обязательств	65
8.7.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала	68
8.8.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	69
9.	Сравнительный подход	71



9.1.	Общие положения	71
9.2.	Применение сравнительного подхода	71
10.	Доходный подход	73
10.1.	Общие положения	73
10.2.	Применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки	73
11.	Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	75
12.	Выводы и заключение о стоимости	76
13.	Заявление о соответствии	77
14.	Приложение 1. Финансовый анализ ЗАО ВНИИТР	78
15.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости недвижимого имущества	92
15.1.	Описание объекта оценки	92
15.2.	Определение стоимости здания в рамках затратного подхода	97
15.3.	Определение стоимости здания в рамках сравнительного подхода	97
15.4.	Определение стоимости здания в рамках доходного подхода	101
15.5.	Согласование результатов оценки	105
15.6.	Определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого здания	109
16.	Приложение № 3. Документы оценщика	110
17.	Приложение № 4. Документы Заказчика	115

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД	18
Табл. 4.2. Данные о регистрации акций	19
Табл. 4.3. Список акционеров компании	19
Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 01.04.2016 г.	20
Табл. 5.1. Средневзвешенные процентные ставки за март 2016 г., % годовых	25
Табл. 8.1. Состав нематериальных активов	41
Табл. 8.2. Укрупненный состав ОС	45
Табл. 8.3. Состав оборудования и сооружений	45
Табл. 8.4. Исходные индексы Минстроя	49
Табл. 8.5. Шкала экспертных оценок физического износа оборудования по техническому состоянию	50
Табл. 8.6. Расчет справедливой стоимости оборудования	51
Табл. 8.7. Состав доходных вложений	55
Табл. 8.8. Расчет имущества доходных вложений	57
Табл. 8.9. Состав прочих активов	63
Табл. 8.10. Расчет стоимости прочих активов	64
Табл. 8.11. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.	64
Табл. 8.12. Состав краткосрочных займов	66
Табл. 8.13. Расчет стоимости краткосрочных займов	66
Табл. 8.14. Итоговый расчет стоимости обязательств	68
Табл. 8.15. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.	68
Табл. 8.16. Величина коэффициента контроля	69
Табл. 8.17. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.	70
Табл. 15.1. Краткое описание местоположения	93
Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки	95
Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов	99
Табл. 15.4. Результаты корректировок	100
Табл. 15.4. Фактические данные об арендаторах	102
Табл. 15.5. Расчет действительного валового дохода	103
Табл. 15.6. Расчет стоимости здания ДП	104
Табл. 15.7 Матрица для критериев и подходов	106
Табл. 15.8 Матрица для определения степени важности критериев	106
Табл. 15.9 Матрица для определения степени соответствия критерию Н1	106
Табл. 15.10 Матрица для определения степени соответствия критерию Н2	107
Табл. 15.11 Матрица для определения степени соответствия критерию Н3	107
Табл. 15.12 Матрица для расчета весовых коэффициентов	107
Табл. 15.13. Результаты расчета весовых коэффициентов	107
Табл. 15.14 Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки	109



### 3. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

#### 3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



### 3.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО ВНИИТР) в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
<b>Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>	Выписка счета ДЕПО
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Основание для проведения оценки</b>	Приложение № 40 от 10.06.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г.
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Расчет СЧА, аудит и прочее
<b>Вид стоимости, подлежащей определению</b>	Справедливая
<b>Дата определения стоимости</b>	01 апреля 2016 г.
<b>Дата составления отчета</b>	22 июня 2016 г.
<b>Суждение о возможных границах интервала стоимости</b>	От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	<p>Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной.</p> <p>Результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки.</p> <p>Оценка производится с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 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 паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений – они будут отражены в Отчете об оценке).</p>



### **3.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

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

Итоговая величина справедливой или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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



В связи с тем, что для отдельных активов и обязательств справедливая стоимость совпадает с их рыночной стоимостью (в обмене или в использовании), то в Отчете термин справедливой стоимости применялся только для объекта оценки в целом (см. Разделы 8.1, 8.2).

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

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

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

### **3.5. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ**

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, устанавливает следующее.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: справедливая стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В рамках настоящего исследования определялась справедливая стоимость объекта оценки.

Указанный вид стоимости соответствует требованиям Указания Банка России от 25.08.2015 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 паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», что в полной мере соответствует предполагаемому использованию результатов оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Понятие справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению) в виде: «Справедливая стоимость — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

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).

По своей сути справедливая стоимость в большинстве случаев корреспондируется с понятием рыночной стоимости, которая установлена Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в следующем виде:

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



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

Детальное рассмотрение методов оценки справедливой стоимости приведено в разд. 8.

### **3.6. НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ**

#### **3.6.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ**

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

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015), существующие принципы и методики проведения оценки.

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

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

В Отчете использовались также положения других стандартов, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

#### **3.6.2. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ**

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

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля 2004 г.).



2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ).
3. ФСО № 1 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, ФСО № 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
4. Указание ЦБ РФ 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 паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев;
5. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (ред. от 29.06.2015).
6. Приказ Минфина России №10н и ФКЦБ России №03-6/пз от 29 января 2003 г. «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».
7. Васина А.А. Финансовая диагностика и оценка проектов. СПб.: Питер, 2004.
8. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
9. Любушин Н.П., Лемешева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М. ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
10. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
12. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
13. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.

### **3.6.3. ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

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

### **3.6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

- Устав ЗАО ВНИИТР (действующая редакция).
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 02.02.2010 года.
- Выписка из реестра акционеров ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01.04.2016 г.
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг ЗАО ВНИИТР.



- Бухгалтерская отчетность ЗАО ВНИИТР за 1 кв. 2016 г. (формы 1,2).
- Расшифровка форма 1 - НМА на 31.03.2016 г.
- Расшифровка форма 1 –Основные средства, Доходные вложения в материальные ценности на 31.03.2016 г.
- Расшифровка форма 1 - Запасы на 31.03.2016 г.
- Расшифровка форма 1 - Дебиторская задолженность менее 12 месяцев на 31.03.2016 г.
- Расшифровка форма 1 –Прочие оборотные активы на 31.03.2016 г.
- Расшифровка форма 1 –Долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты на 31.03.2016г.
- Расшифровка форма 1 –Кредиторская задолженность на 31.03.2016 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости 77 АН 769460 от 01.06.2012 г.
- Договор аренды земельного участка № М-08-011784 от 09.07.1998 г.
- Технический паспорт на нежилое здание выданный РБТИ исполкома Тушинского района г. Москвы.
- Выписка из тех. паспорта на нежилое здание г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.
- Экспликация с поэтажными планами на здание г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.

### **3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

#### **3.7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

##### **3.7.1.1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.**

С Заказчиком было заключено Приложение № 40 от 10.06.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г.

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

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

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

Дата определения стоимости – 01 апреля 2016 г.

##### **3.7.1.3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.**

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Оценщиком проанализированы документы и информация, относящиеся к производственно-хозяйственной деятельности компании. Произведен анализ



ретроспективных данных и информации, установлено состояние компании на дату определения стоимости. Исходя из проведенного анализа, а так же консультаций с представителями Заказчика, сделаны выводы и определены перспективы развития компании.

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.



Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.7.1.8. Составление отчета об оценке.**

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



## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

#### 4.1.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

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

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





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

оказание услуг по предоставлению помещений и оборудования в аренду;

торгово-посредническая деятельность;

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

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

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

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

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

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

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

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

внешнеэкономическая деятельность;

производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, а также



осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

#### 4.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

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

Согласно бухгалтерской отчетности на 31.03.2016 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности ЗАО «ВНИИТР» - Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук и сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

Целью деятельности Общества является получение прибыли.

## 4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.2.1. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

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

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

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

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

Уставный капитал ЗАО ВНИИТР на дату определения стоимости оплачен полностью.

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

### 4.2.2. ДАННЫЕ О РЕГИСТРАЦИИ АКЦИЙ

Данные о выпусках акций приведены в Табл. 4.2.



**Табл. 4.2. Данные о регистрации акций**

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

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

**Табл. 4.3. Список акционеров компании**

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

#### 4.2.2.1. Данные об объявленных акциях компании

Уставом<sup>2</sup> определено, что Общество вправе разместить дополнительно к размещенным акциям 64 000 (шестьдесят четыре тысячи) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая на сумму 64 000 000 (шестьдесят четыре миллиона) рублей.

#### 4.2.3. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

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

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

#### 4.2.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

В соответствии с выпиской о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.04.2016 г., выданной Специализированной депозитарной компанией «Гарант», депонентом является ЗАО «УК Менеджмент-Центр» («Д.У.») (ЗПИФ акций «Спортивест»); тип счета ДЕПО: Доверительный управляющий; эмитент: ЗАО «ВНИИТР». Данные, содержащиеся в указанной выписке представлены в Табл. 4.4.

<sup>2</sup> Источник: здесь и далее - Устав Закрытого акционерного общества «ВНИИТР».



Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 01.04.2016 г.

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

#### Права акционеров:

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

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

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

#### Обязанности акционеров:

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



- выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания акционеров Общества.

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

## 5. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

### 5.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ

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

### 5.2. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ (ВВП)

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

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год.

Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80804,3 млрд. рублей. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7 % против роста на 0,7 % в 2014 году.

Снижение физического объема производства ВВП в 2015 году по сравнению с 2014 годом в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбноводстве (на 0,7 % против роста на 1,8 %), обрабатывающих производствах (на 5,1 % против роста на 0,6 %), производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 1,4 % против 1,1 %), строительстве (на 7,4 % против 2,8 %), торговле (на 10,0 % против роста на 1,4 %), транспорте и связи (на 1,5 % против на 0,8 %), финансовой деятельности (на 3,6 % против роста на 10,5 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,9 % против 0,2 %), государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 0,8 % против роста на 0,5 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,4 % против 2,3 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (1,1 % против 2,0 %);
- ускорением роста валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (3,1 % против 2,0 %).

Со стороны использованного ВВП произошло сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 9,6 %, сектора государственного управления – на 1,8 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,5 процента. По сравнению с 2014 годом сложилась противоположная ситуация. Годом ранее динамика потребительских расходов населения и государства увеличилась на 1,5 % и 0,2 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства оставались стабильными.

Спад инвестиционного спроса был больше потребительского. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 18,7 %, что хуже показателей 2014 года почти на 11 п. пунктов. Увеличение спада связано со снижением запасов материальных средств, объем сокращения которых достиг 1,2 % ВВП, по сравнению с их снижением на 0,3 % ВВП в 2014 году. В то же время значительно увеличился спад и накопления основного капитала (до 7,6 % против 2,6 % в 2014 году).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжается. Экспорт товаров и услуг в 2015 году увеличился на 3,6 %, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг достигла 25,7 % (против, соответственно, роста на 0,6 % и падения на 7,6 % в 2014 году).

В использовании ВВП в 2015 году – по сравнению с 2014 годом - произошел структурный сдвиг в сторону снижения расходов на конечное потребление и валового накопления при увеличении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления снизилась до 71,7 % и 20,1 % ВВП (2014 г. – 72,4 % и 21,0 % ВВП), соответственно, при увеличении чистого экспорта до 8,2 % ВВП (2014 г. – 6,6 % ВВП).

**В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.**

### 5.3. ИНФЛЯЦИЯ

Инфляция - рост общего уровня цен в экономике, сохраняющийся на период времени. Контроль над инфляцией - одна из приоритетных задач экономической политики государства. Выпуск денежных знаков и их кредитных заменителей в большем объеме, чем это требуется для товарооборота, обуславливает повышение уровня оптовых и розничных цен, снижение реальных доходов населения, увеличение бюджетного дефицита и т.д.

В I квартале 2016 г. потребительская инфляция быстро замедлялась. За январь-март инфляция составила 2,1 %, что в 3,5 раза ниже, чем годом ранее (7,4 %). Темпы инфляции продолжали снижаться и вышли на докризисный уровень. Так, в феврале прирост цен понизился до 0,6 %, м/м, в марте до 0,5 процента.

В апреле еженедельный прирост потребительских цен сохраняется на мартовском уровне -0,1-0,2 процента. За период по 18 апреля - прирост цен на 0,4 %, такой же, как и месяцем ранее.

За годовой период инфляция к концу квартала резко понизилась - до 7,3 % с 12,9 % в декабре, что в значительной мере связано с эффектом высокой базы прошлого года.

Основное сдерживающее влияние на инфляцию оказывает снизившийся потребительский спрос вследствие продолжающегося падения реальных доходов населения, начиная с 2014 года, и перехода на экономичное потребление.

Положительно влияет на инфляцию рост предложения более дешевой отечественной продукции в результате импортозамещения. Также в последние два месяца сдерживающее влияние на инфляцию оказывает укрепление рубля.

Динамика инфляции представлена на рисунке ниже.



## Динамика инфляции



Инфляция производителей промышленной продукции (CPI) по итогам I квартала 2016 г. составила 0,1 %, с исключением цен на нефтяные товары в промышленности цены по итогам I квартала выросли на 2,6 % (7,8 %, г/г).

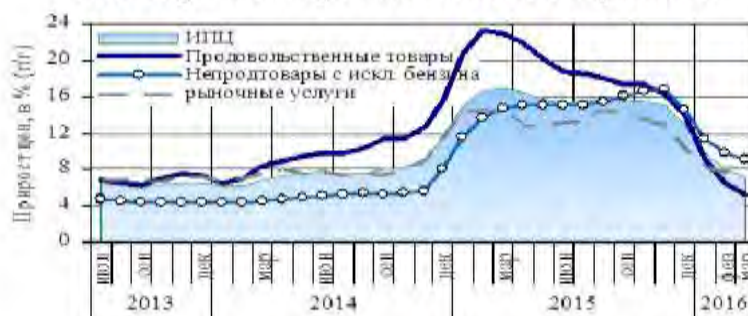
При этом в секторе торгуемых товаров в I квартале 2016 г. цены снизились на 0,9 % вследствие неблагоприятной мировой конъюнктуры на рынках нефти, металлов.

На неторгуемые на внешних рынках товары по итогам I квартала цены выросли на 2,4 % (7,5 %, г/г) – в меру инфляции.

Рост цен наблюдался во всех секторах – на инвестиционные товары и товары потребительского спроса цены в I квартале выросли на 2,5-2,6 %, вследствие давления инфляции издержек, особенно в производствах с высокой долей импорта, используемого в производстве (производство автомобилей, легкая промышленность). В пищевом производстве в I квартале рост цен более сдержанный (1,3 %) вследствие выросшего давления понизившегося платежеспособного спроса населения

Инфляция и динамика цен в отдельных секторах потребительского рынка представлена на рисунке ниже.

### Инфляция и динамика цен в отдельных секторах потребительского рынка



По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

## 5.4. СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ

В 2015 г. Банк России формировал параметры денежно-кредитной политики с учетом изменения внешних и внутренних экономических условий. В первом полугодии в условиях ослабления инфляционных рисков и сохранения рисков значительного охлаждения экономики ключевая ставка



Банка России была снижена в совокупности на 5,50 п.п., до 11,50% годовых. Во втором полугодии Банк России осуществил однократное снижение ключевой ставки на 50 базисных пунктов (далее – б.п.), до 11,00% годовых (с 03.08.15). С сентября по декабрь 2015 г. наблюдалось увеличение инфляционных рисков при сохранении рисков существенного охлаждения экономики. В указанный период Банк России приостановил смягчение денежно-кредитной политики, сохранив ключевую ставку на указанном уровне. При этом в течение 2015 г. Банк России сохранял на неизменном уровне процентные ставки по специализированным инструментам рефинансирования.

**В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России в рамках комплекса мер, одобренного в сентябре 2013 г., принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. Таким образом, с 01.01.16 значение ставки рефинансирования составляет 11% годовых. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину. С 1 января 2016 г. самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается.**

## 5.5. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

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

Табл. 5.1. Средневзвешенные процентные ставки за март 2016 г., % годовых

По привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций, в рублях, со сроком привлечения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
9,72%	10,40%	10,60%	10,69%	9,41%	9,54%
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям всего, в рублях, со сроком погашения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
11,96%	14,06%	14,27%	14,55%	13,69%	13,78%
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям МиСП, в рублях, со сроком погашения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 1года
15,63%	16,21%	16,59%	15,98%	15,66%	15,00%

Источник <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1605r.pdf>, Бюллетень банковской статистики № 5(276), 2016.

## 5.6. ИНДЕКС НОМИНАЛЬНОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

Годовые темпы прироста реальной заработной платы работников организаций в марте текущего года составили 1,6 процента. При этом в целом за I квартал с учетом существенной корректировки данных за февраль (снижение на 2,6 % было пересмотрено в сторону роста на 0,6 %) реальная заработная плата снизилась всего на 0,5 процента.

Динамика заработной платы представлена на рисунке ниже.



Сокращение реальных располагаемых доходов населения продолжает замедляться. Так, в марте 2016 г. они сократились на 1,8 % в годовом выражении (в феврале – на 4,5 %), в целом за I квартал снижение составило 3,9 процента.

Вновь обострилась ситуация с задолженностью по заработной плате: увеличение за март составило 35,4 %, а общий объем достиг 4471 млн. рублей. Как и в январе текущего года основной рост произошел по виду деятельности «Транспорт» (70,7 % от общего объема увеличения задолженности).

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

С учетом поступивших статистических данных Росстат скорректировал оценку по номинальной начисленной заработной плате работников организаций за февраль в сторону повышения до 33873 рубля, при этом новое значение номинального прироста заработной платы в феврале 2016 г. относительно аналогичного периода 2015 года составило 8,7% (предварительная оценка 5,3 %), а рост реальной заработной платы составил 0,6 % (по предварительной оценке было снижение на 2,6%).

**Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2016 г., по оценке Росстата, составила 35 570 рублей и по сравнению с мартом 2015 г. выросла на 9,0 %, реальная заработная плата увеличилась на 1,6 процента.**

## 5.7. ВАЛЮТНЫЙ КУРС

Банк России при реализации денежно-кредитной политики в I квартале 2016 г. продолжал применять режим плавающего валютного курса. Вместе с тем, учитывая ограниченный доступ российских компаний и банков на международные рынки капитала, Банк России продолжал рефинансировать кредитные организации в иностранной валюте для обеспечения устойчивого функционирования банковского сектора и сохранения стабильной ситуации на валютном рынке.

В первые две декады января 2016 г. ослабление российской национальной валюты относительно основных мировых валют ускорилось, и 22.01.16 был достигнут исторический максимум стоимости бивалютной корзины (87,0068 руб.). Такая динамика валютного курса была обусловлена не только снижением мировых цен на нефть, но и действием внутренних факторов, в частности поведением крупных участников российского валютного рынка. С середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовало повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

По итогам I квартала 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 7% и по состоянию на 01.04.16 составил 67,8552 руб. за долл., курс евро к рублю – на 3,4% (76,9207 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины – на 5,3% (71,9347 рубля).

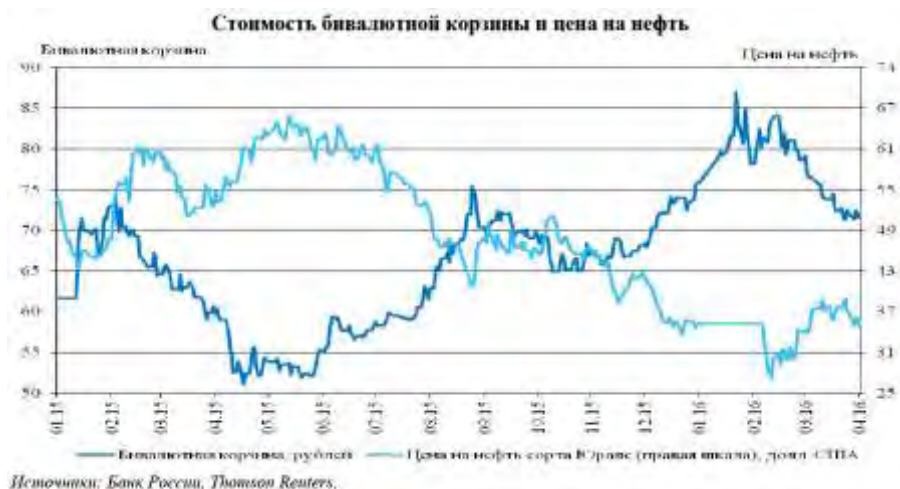
Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 2%, до 14,9 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 21%, до 2,1 млрд. евро.

По расчетам Минэкономразвития России, в марте текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 9,6%, к евро – 9%, к фунту стерлингов – 10,9%, к швейцарскому франку – 8,8%, к японской иене – 8,1%, к канадскому доллару – 5,15%, к австралийскому доллару – 5,1%. В целом за январь-март (из расчета март 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 0,2%, к фунту стерлингов – 6,9%, ослабление



к евро – 1%, к швейцарскому франку – 0,15%, к японской иене - 6,4%, к канадскому доллару – 3,05%, к австралийскому доллару – 2,2 процента.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые три месяца текущего года в 0,2% (в том числе за март – в 8,8 процента).



Банк России в январе-марте текущего года не проводил аукционов по предоставлению кредитным организациям кредитов в иностранной валюте, обеспеченных залогом прав требования по кредитам в иностранной валюте. В марте 2016 г. кредитные организации полностью погасили задолженность перед Банком России по ранее полученным кредитам в долларах США.

В I квартале 2016 г. Банк России заключил сделку «валютный своп» по продаже кредитным организациям долларов США только 04.03.16 на сумму 138,2 млн. долл. США.

В марте Банк России принял решение повысить с 01.04.16 на 1 п.п. (до 5,25%) нормативы обязательных резервов по обязательствам кредитных организаций в иностранной валюте, за исключением обязательств перед физическими лицами. Данная мера направлена на дестимулирование роста валютных обязательств в структуре пассивов кредитных организаций.

Объем международных резервов Российской Федерации по итогам января-марта 2016 года увеличился на 5,1%, или на 18,609 млрд. долл. США, и составил 387,008 млрд. долл. США по состоянию на 1 апреля (в марте объем международных резервов возрос на 1,7%, или на 6,464 млрд. долл. США).

**В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.**

**Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.**

**Годовые темпы прироста реальной заработной платы работников организаций в марте текущего года составили 1,6 процента. При этом в целом за I квартал с учетом существенной корректировки данных за февраль (снижение на 2,6 % было пересмотрено в сторону роста на 0,6 %) реальная заработная плата снизилась всего на 0,5 процента.**

**Сокращение реальных располагаемых доходов населения продолжает замедляться. Так, в марте 2016 г. они сократились на 1,8 % в годовом выражении (в феврале – на 4,5 %), в целом за I квартал снижение составило 3,9 процента.**

**Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2016 г., по оценке Росстата, составила 35570 рублей и по сравнению с мартом 2015 г. выросла на 9,0 %, реальная заработная плата увеличилась на 1,6 процента.**

По расчетам Минэкономразвития России, в марте текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 9,6%, к евро – 9%, к фунту стерлингов – 10,9%, к швейцарскому франку – 8,8%, к японской иене – 8,1%, к канадскому доллару – 5,15%, к австралийскому доллару – 5,1%. В целом за январь-март (из расчета март 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 0,2%, к фунту стерлингов – 6,9%, ослабление к евро – 1%, к швейцарскому франку – 0,15%, к японской иене – 6,4%, к канадскому доллару – 3,05%, к австралийскому доллару – 2,2 процента.

По итогам I квартала 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 7% и по состоянию на 01.04.16 составил 67,8552 руб. за долл., курс евро к рублю – на 3,4% (76,9207 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины – на 5,3% (71,9347 рубля).

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

## 6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### 6.1. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 1 КВ. 2016 Г.<sup>3</sup>

Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале по всем сегментам снизился.

Уровень снижения средней ставки на рынке аренды оказался выше, чем уровень снижения цены на рынке продажи, при этом по сегментам наибольший уровень снижения цены наблюдался по офисным объектам, а наибольший уровень снижения ставки – по торговой недвижимости.

Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2016 г. можно выделить:

- По сегменту торговой недвижимости цены по объектам в центре остались на уровне 4 квартала, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. По street-retail динамика цен и ставок была практически аналогичной.
- На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре немного выросли, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. Описанные отличия в изменении цен и ставок почти аналогичны движению цен и ставок по торговым объектам.
- Цены продажи производственно-складских помещений незначительно выросли, а арендные ставки - снизились.

#### Ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости

В 1 кв. 2016 года объем предложения сократился на 25% по количеству и на 19% по общей площади. За год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 1% по количеству, а по общей площади вырос на 20%.

Всего в 1 квартале на продажу было выставлено 2 438 объектов общей площадью 4 135 тыс.кв.м.

Средневзвешенная цена в 1 квартале 2016 года снизилась на 8% и составила 3 376 \$/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период вырос на 13%, цена в рублевом эквиваленте увеличилась на 4% до 252 862 руб./кв.м. За год, с 1 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 14%, а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 25%, а за год выросла на 4% и составила 13,96 млрд. \$.

Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в 1 квартале свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.

	Рынок в целом				
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
<b>Значение</b>	2 438	13 962	4 135	1,7	3 376
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -25%	▼ -25%	▼ -19%	▲ +8%	▼ -8%
<b>к прошлому году</b>	▼ -1%	▲ +4%	▲ +20%	▲ +22%	▼ -14%

<sup>3</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2016>



## Сравнительный анализ

Объем предложения по общей площади в 1 квартале по сравнению с четвертым по торговой недвижимости снизился на 24%, по офисной – на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 10%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 26%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 28%, по офисной – вырос на 31%, по производственно-складским – сократился на 9%, а по помещениям свободного назначения вырос на 50%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 64%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), торговые помещения (10%) и производственно-складские (8%).

За 1 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости снизилась на 2% до 4 169 \$/кв.м, по офисной - на 8% до 3 453 \$/кв.м, по производственно-складской – выросла на 2% до 1 646 \$/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 7% до 3 448 \$/кв.м.

По сравнению с 4 кварталом 2015 года средневзвешенная цена уменьшилась на 4% по торговой, на 17% по офисной, на 3% по помещениям свободного назначения и на 14% по производственно-складской недвижимости.

Уровень снижения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже как за квартал, так и за предыдущие 4 квартала, что может говорить о том, что спрос на торговые помещения в последнее время превышает спрос на офисные.

### Торговая недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
<b>Значение</b>	414	1 659	397	0,96	4 169
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -40%	▼ -26%	▼ -24%	▲ +27%	▼ -2%
<b>к прошлому году</b>	▼ -34%	▼ -31%	▼ -29%	▲ +8%	▼ -4%

### Офисная недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
<b>Значение</b>	1 508	9 159	2 652	1,76	3 453
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -20%	▼ -25%	▼ -18%	▲ +2%	▼ -8%
<b>к прошлому году</b>	▲ +8%	▲ +9%	▲ +31%	▲ +22%	▼ -17%

### Производственно-складские помещения

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
<b>Значение</b>	135	543	330	2,45	1 646
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -6%	▲ +11%	▲ +10%	▲ +17%	▲ +2%
<b>к прошлому году</b>	▲ +7%	▼ -11%	▼ -9%	▼ -15%	▼ -3%

### Помещения свободного назначения

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
<b>Значение</b>	381	2 601	755	1,98	3 448
<b>к прошлому кварталу</b>	▼ -24%	▼ -31%	▼ -26%	▼ -2%	▼ -7%
<b>к прошлому году</b>	▲ +20%	▲ +29%	▲ +50%	▲ +25%	▼ -14%

## Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости

Объем предложения на рынке аренды за 1 квартал 2016 года уменьшился на 24% по количеству и на 33% по общей площади. В целом за 4 квартал объем предложения сократился по количеству и по общей площади на 17%.

Всего в 1 квартале экспонировалось 4 311 объектов общей площадью 2 517 тыс. кв.м.

Средняя ставка за квартал снизилась на 19%, а по сравнению с 1 кварталом 2015 года - уменьшилась на 36% и составила 267 \$/кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за год вырос на 14%, ставка в рублевом



эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год – на 24% до 19 998 руб./кв.м/год. Годовая арендная плата как с 4 квартала 2015 по 1 квартал 2016 года снизилась на 48% и составила 0,558 млрд. \$.

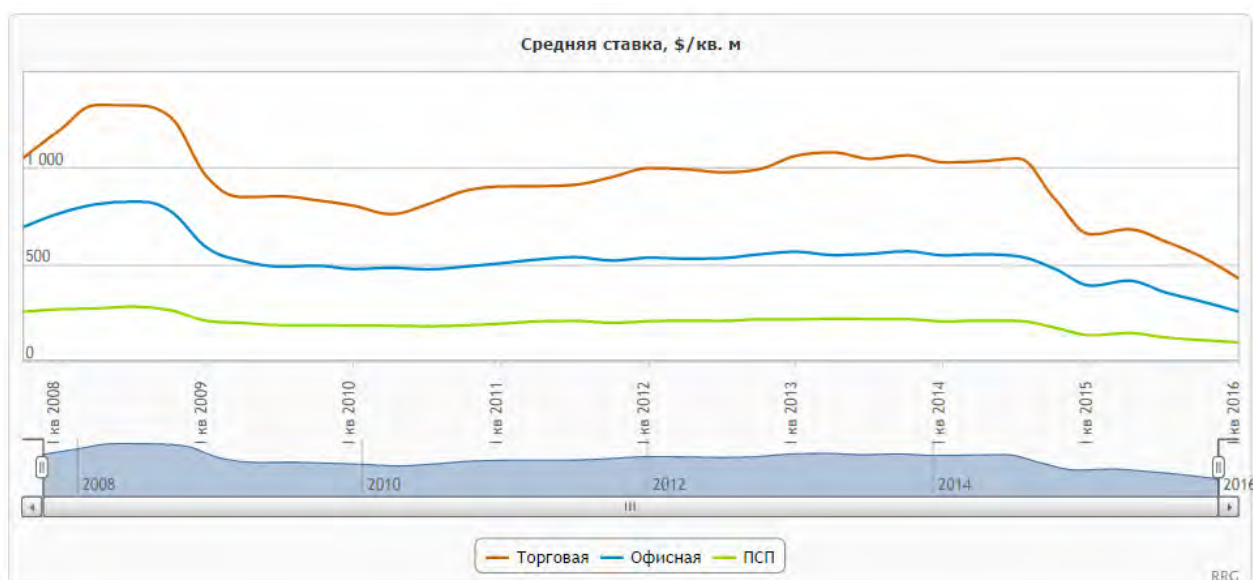
Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, свидетельствует о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

### Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения по общей площади за 1 квартал 2016 года по отношению к четвертому уменьшился на 24% по торговой, на 43% по офисной и на 13% по производственно-складской недвижимости. Объем предложения по общей площади за год в торговой недвижимости уменьшился на 32%, офисной – на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 7%.

Средняя ставка за 1 квартал по торговой недвижимости уменьшилась на 21% и составила 424 \$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 17% до 254 \$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 12% до 96 \$/кв.м/год. По сравнению с 1 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 35% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

Тот факт, что как за 4 последних квартала, так и за 1 квартал изменение ставок по торговым и офисным объектам отличалось несущественно, свидетельствует о примерно одинаковом изменении спроса по данным сегментам.



#### 6.1.1. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Поскольку объектом оценки является офисное здание, то в качестве сегмента рынка выбран рынок офисной недвижимости.

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

**В качестве сегмента рынка должен рассматриваться рынок офисной недвижимости.**

## 6.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ И ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ<sup>4</sup>

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2016 г., GLA	<b>15 581 тыс. кв. м</b> Из них: 14 354 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2015 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 538 тыс.кв.м	7 082 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2016 г., GLA	<b>52,8 тыс. кв. м</b>			
Введено по классам, в 1Q 2016 г., GLA	0 тыс.кв.м	52,8 тыс.кв.м	0	0
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2015 г.	-100% ↓	-17% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2016 г.	27,9%	16,5%	10,2%	9,0%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2015 г.	-4,3% ↓ (-1,3 п.п.)	-2,9% ↓ (-0,5 п.п.)	+3,7% ↑ (+0,4 п.п.)	0%
Арендные ставки на конец 1Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 300	1 490	1 090	940
Динамика долларовых арендных ставок по сравнению с 4Q 2015 г. - в RUR	-12,5% ↓	-6,0% ↓	-6,0% ↓	+5,0% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	379 кв.м	591 кв.м	228 кв.м	102 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2015 г.	0%	+0,8% ↑	0%	0%

В 1 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос на 0,3% относительно конца 2015 г. Общий объем предложения составил 14,35 млн.кв.м – в сегментах А, В+, В или 15,58 млн.кв.м – с учетом класса С.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- На завершающем этапе находится сделка по приобретению структурой «ВТБ» 99,55% долей УК «Евразия», управляющей одноименной офисной башней в ММДЦ «Москва-Сити». После завершения сделки в БЦ разместятся головные офисы «Банка Москвы» и «ВТБ 24».
- ПАО «Ростелеком» договорилось о продаже своей штаб-квартиры на 1-й Тверской-Ямской ул. Покупателем 7-этажного бизнес-центра класса В+ (4,9 тыс.кв.м) выступает компания «Инвесткапитал», принадлежащая ООО «Атэк».
- «Тинькофф Банк» приобрел 8 тыс.кв.м офисных площадей на трех этажах МФК класса А «Водный».

Анонсированы планы по новому строительству:

- Девелопер «НДВ Групп» планирует в 2016 г. Начать строительство здания для своего центрального офиса в Москве на МКАД (БЦ общей площадью 15 тыс.кв.м).
- Принято решение об оформлении ГПЗУ на строительство на Очаковском ш. офисного здания Московского кредитного банка (МКБ). Площадь нового здания составит порядка 61 тыс.кв.м.

<sup>4</sup> <http://naibecar.com/research/> Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 1 кв. 2016г.





- В Пресненском р-не Москвы одобрено строительство 15-этажного офисно-гостиничного комплекса с вертикальным озеленением (ГВА 26,7 тыс.кв.м).

Среди прочих событий отчетного периода можно отметить:

- Правительство Москвы утвердило проекты планировки территорий 5-ти ТПУ («Сити», «Шелепиха», «Николаевская», «Ходынка» и «Войковская»).

### 6.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

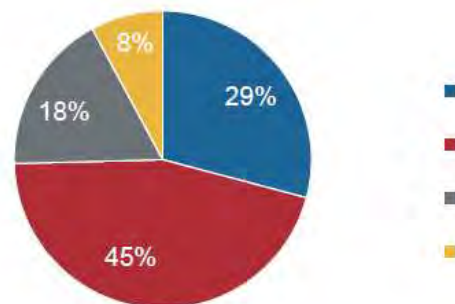
Объем ввода в 1 кв. 2016 г. составил порядка 53 тыс.кв.м (GLA) или около 70 тыс.кв.м (ГВА), что в 2,7 раза ниже, чем в 4 кв. 2015 г. и в 2,3 раза ниже результатов аналогичного периода 2015 г.

Весь введенный объем относится к классу В+. Тем не менее объемы ввода были не столь велики, чтобы повлиять на общую структуру предложения. Доли каждого сегмента в общем объеме предложения остались прежними.

Новые объекты дополнили предложение в трех округах: ЮАО, СЗАО и НАО.



**Структура предложения по классам на конец 1Q2016, % от общего объема (GLA)**



**Примеры объектов, введенных в 1 кв. 2016 г.**

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	ГВА тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Nagatino Hand (фаза II, Декарт)	Андропова пр., 18	ЮАО	В+	32,4	26,8
Высота	Калужское ш., д. 1, стр. 1	НАО	В+	20,1	15,0
YES	Митинская ул., вл. 1б	СЗАО	В+	13,8	10,4
Омега-2 (корпус)	Ленинская Слобода ул., д. 26 стр. 20	ЮАО	В+	0,6	0,6

### 6.2.2. СПРОС

На конец 1 кв. 2016 г. вакансии в классе А составляет 27,9%; в классе В+ - 16,5%; в классе В – 10,2% и в классе С – 9,0%.

Среди крупных сделок отчетного периода:

- Наиболее крупная сделка отчетного периода относится к аренде в сегменте В+: «Росэнергоатом» арендовал почти 11 тыс.кв.м в БЦ «Порт Плаза», где будут консолидированы офисы дочерних предприятий компании.
- В классе А – французская телекоммуникационная компания «Orange Business Services» арендовала свыше 5 тыс.кв.м в БЦ «Меркурий Сити Тауэр» в ММДЦ «Москва-Сити»

- Еще одной крупной сделкой в сегменте А стало расширение в БЦ «Белые сады» компании «Avito», арендовавшей дополнительно 4,2 тыс.кв.м. Общая площадь арендуемых компанией помещений достигла 8 тыс.кв.м.
- Российское подразделение компании «АББ» стало якорным арендатором БЦ «iCUBE», арендовав 4 тыс.кв.м.
- Сразу несколько сделок по аренде помещений свыше 1 тыс.кв.м закрыто в БЦ «Симонов Плаза».



### 6.2.3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 1 кв. 2016 г. во всех сегментах, кроме класса С, продолжилось снижение арендных ставок – на 6% для классов В+ и В и на 12,5% - в классе А.

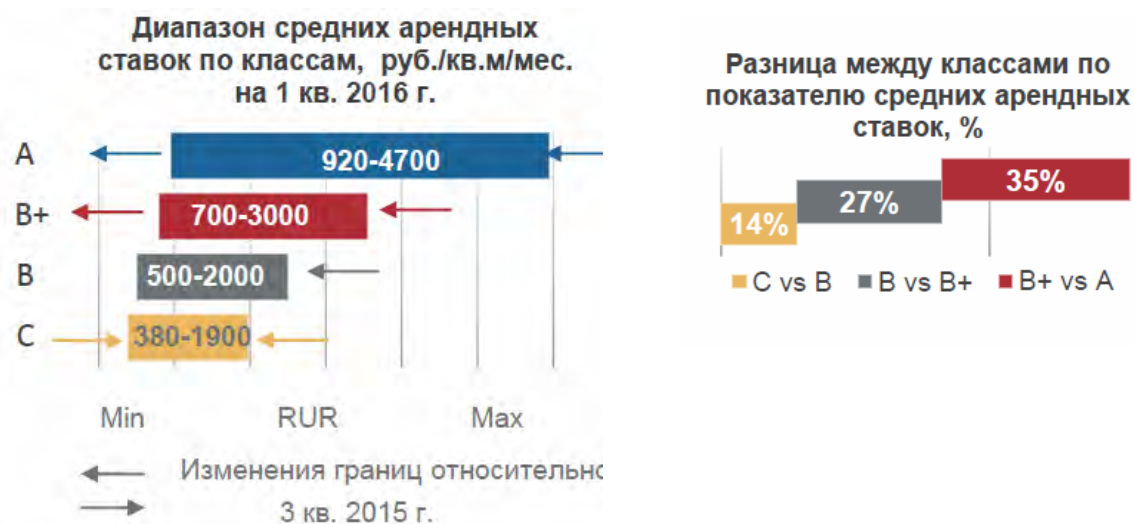
На конец периода средние ставки в рублях составляют: для класса А – 2300 руб./кв.м/мес.; для класса В+ – 1490 руб./кв.м/мес.; для класса В – 1090 руб./кв.м/мес. и для класса С – 940 руб./кв.м/мес.

Эксплуатационные расходы составляют порядка 2400-9300 руб./кв.м/год (для сегментов А, В+, В).

Ставки, номинированные в долларах, сохраняются в среднем на уровне 650 долл/кв.м/год и варьируются в диапазоне 500-900 долл/кв.м/год, (без учета скидок, фиксирования курса и т.п.).

В результате ценовой динамики в 1 кв. 2016 г. дистанция между классами В и В+ - осталась примерно на прежнем уровне.; между классами В+ и А сократилась до 35%; между С и В – сократилась до рекордных 14%.

Также отмечается сокращение длины ценового предложения во всех сегментах: в классе А до 3780 руб.; в классе В+ -- до 2300 руб.; в классе В – до 1500 руб.; в классе С – до 1520 руб.



Арендные ставки на конец 1 кв. 2016 г.

	руб./кв.м/ год	руб./кв.м/мес. <sup>1</sup>	\$/кв.м/год
<b>Класс А</b>			
<b>в среднем</b>	<b>2 300</b>	<b>27 600</b>	<b>408</b>
ЦДР	2 560	30 720	454
вне ЦДР, внутри ТТК	2 310	27 720	410
вне ТТК	1 560	18 720	277
<b>Класс В+</b>			
<b>в среднем</b>	<b>1 490</b>	<b>17 880</b>	<b>264</b>
ЦДР	1 690	20 280	300
вне ЦДР, внутри ТТК	1 510	18 120	268
вне ТТК	1 350	16 200	240
<b>Класс В</b>			
<b>в среднем</b>	<b>1 090</b>	<b>13 080</b>	<b>193</b>
ЦДР	1 470	17 640	261
вне ЦДР, внутри ТТК	1 190	14 280	211
вне ТТК	960	11 520	170
<b>Класс С</b>			
<b>в среднем</b>	<b>940</b>	<b>11 280</b>	<b>167</b>
ТТК	1 040	12 480	185
вне ТТК	900	10 800	160

#### 6.2.4. ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 1 кв. 2016 г. отмечился рекордно низким за последние 6 лет объемом ввода за 1 квартал. Было введено менее 70 тыс.кв.м (GVA) или 52,8 тыс.кв.м (GLA). Все введенные объекты относятся к классу В+, что также является уникальным за последние несколько лет явлением – т.к. основной объем ввода приходился на класс А.

Средний уровень вакансии для классов А, В+, В снизился относительно конца 2015 г. на 3,8% - до 20,3%. Относительно невысокие показатели объема ввода за 4 кв. 2015 г. и нулевой ввод в 1 кв. 2016 г. помогли классу А продолжить снижение среднего уровня вакансии. Позитивная динамика сохранилась также в классе В+. В низкокласном сегменте (В и С) – обратная динамика.

На начало 2016 г. можно говорить о том, что рубль прочно обосновался в качестве основной валюты договоров аренды на рынке офисной недвижимости. В 1 кв. 2016 г. сохраняется тенденция к снижению арендных ставок. Относительно 4 кв. 2015 г. в классе А показатель средней арендной ставки упал на

12,5%; в классах В+ и В – на 6%. Такая динамика была обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ТТК. Еще одной тенденцией, касающейся всех сегментов, является снижение верхней границы ценового диапазона и как следствие сокращение длины ценового предложения.

До конца 2016 г. по-прежнему заявлен ввод нескольких объектов площадью 60-120 тыс.кв.м, благодаря которым годовой объем ввода может составить 500-600 тыс.кв.м, т.е. остаться примерно на уровне 2015 г., оказаться почти в 2 раза ниже в сравнении с 2014 г. и на 15% ниже результатов 2013 г.

Постепенное восстановление деловой активности на фоне замедления темпов ввода могут послужить предпосылками для сокращения уровня вакансии в качественных объектах.

#### **6.2.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки проведен на основании изучения сегмента рынка, к которому относится объект оценки. По результатам анализа Оценщик определил следующие ценообразующие факторы: местоположение и класс помещения.

#### **6.2.6. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.

## 7. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

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

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

## 8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Указания Банка России от 25.08.2015 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 паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» устанавливают, что стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости 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 28.12.2015 г. N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

Особенности оценки справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и в Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению).

При оценке стоимости нефинансовых активов, к которым относится объект оценки, предписывается учитывать наилучшее и наиболее эффективное использование в отношении таких активов. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) полностью соответствует понятию наиболее эффективного использования (НЭИ) определение которого дано в п. 13 ФСО №7:

для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

В частности отмечается, что если ННЭИ актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

Учитывая, что объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО ВНИИТР, как действующего предприятия, стоимость которых должна определяться методом чистых активов, то ННЭИ активов и обязательств является их использование в составе этого предприятия, а не ННЭИ этих активов и обязательств при распродаже по отдельности.

По существу, справедливая стоимость отдельных активов и обязательств в составе действующего предприятия соответствует рыночной стоимости этих объектов в использовании.

### 8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

МСФО 13 определяет, что необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.



При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В соответствии с п. 11 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.

Таким образом, подходы к оценке, предлагаемые в МСФО 13 для оценки справедливой стоимости, полностью корреспондируются с подходами к оценке, предлагаемыми в ФСО №1 для оценки рыночной стоимости. Существует единственная терминологическая разница в названии сравнительного подхода рыночным. В дальнейшем в отчете будем придерживаться терминологии ФСО.

МСФО 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням:

- исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки.
- исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1.
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

В связи с отсутствием рынка объектов идентичных объекту оценки и необходимостью использования метода чистых активов, при определении справедливой стоимости объекта оценки в целом используются затратный подход и исходные данные Уровня 3.

При оценке внеоборотных активов использовался сравнительный подход для транспортных средств для определения справедливой стоимости транспортных средств, которая эквивалентна их рыночной стоимости (в обмене), с использованием исходных данных Уровня 1. Для иных внеоборотных активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости в использовании, поэтому для их оценки использовался затратный подход и исходные данные Уровней 2 и 3.

Поскольку оцениваемые активы и обязательства не приносят самостоятельного дохода вне состава предприятия (имущественного комплекса), то доходный подход для определения справедливой стоимости не применялся. Элементы доходного подхода применялись лишь для оценки справедливой стоимости активов требующих периодических капиталовложений для определения текущей стоимости будущих периодических платежей на дату оценки методом дисконтирования денежных потоков. Таким же образом определялась текущая стоимость оборотных активов и финансовых обязательств. При этом использовались исходные данные Уровней 2 и 3.

В связи с тем, что отдельные активы не приносят дохода вне оцениваемого предприятия (имущественного комплекса), то признаки обесценения отсутствуют. Поэтому тест на обесценение не производился.

В отчете, в связи с тем, что для отдельных активов и обязательств справедливая стоимость совпадает с их рыночной стоимостью (в обмене или в использовании), то термин справедливой стоимости применялся только для объекта оценки в целом.

### **8.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

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

- оцениваются активы и обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе ЗАО «ВНИИТР» по состоянию на 31.03.2016 г.;
- Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании;
- Оценщиком не проводилась инвентаризация активов компании. Расчеты справедливой стоимости затратным подходом к оценке основаны на данных о составе, структуре и характеристиках активов, предоставленных Заказчиком. Предполагалось, что полученные данные являются достоверными и полными;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов ЗАО ВНИИТР. Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов;
- определение справедливой стоимости активов ЗАО ВНИИТР, в том числе финансовых вложений, проводилось на основе предоставленных Заказчиком документов. В задачу Оценщика не входила проверка достоверности содержащейся в них информации;
- у ЗАО ВНИИТР нет дебиторской задолженности, безнадежной к взысканию и с просроченным сроком исковой давности.

### **8.4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Метод накопления активов предполагает следующие этапы оценки:

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

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

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

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

В состав обязательств, принимаемых к расчету, включаются:

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

### **8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ**

Активы компании на дату оценки формировались за счет:

- нематериальные активы;





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

### 8.5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость нематериальных активов составляет 20 тыс. руб., или 0,01% от валюты баланса. Состав нематериальных активов ЗАО ВНИИТР представлен в Табл. 8.1.

Табл. 8.1. Состав нематериальных активов

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

#### 8.5.1.1. Учет нематериальных активов по МСФО

Учет нематериальных активов по МСФО (англ. intangible assets) ведется в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы».

Определение и признание нематериальных активов в соответствии с МСФО

Объект признается в качестве нематериального актива, если он:

- не имеет физической формы;
- является идентифицируемым, то есть:
- является отделимым, т. е. компания может его продать, отдать лицензионные права на него, обменять, или
- возникает в результате договорных или иных юридических прав;
- является неденежным;
- контролируется компанией, которая ожидает получить от него будущие экономические выгоды;

а также

- существует высокая вероятность получения компанией будущих экономических выгод, связанных с данным объектом;
- стоимость объекта может быть надежно оценена.

Оценка нематериальных активов в соответствии с МСФО

Первоначальная оценка

Фактическая стоимость нематериального актива, приобретенного как отдельный объект, представляет собой сумму уплаченных денежных средств или справедливую стоимость любого другого возмещения,



переданного в оплату, а также включает все прямые расходы по подготовке актива к предполагаемому использованию, то есть:

- покупную цену, включая импортные пошлины и невозмещаемые налоги, после вычета всех торговых скидок; и
- любые прямые затраты, относящиеся к подготовке актива к предполагаемому использованию.

Фактическая стоимость нематериального актива, созданного компанией, включает все затраты, непосредственно связанные с созданием и подготовкой актива к планируемому использованию, например, такие как:

- стоимость материалов и услуг, используемых при создании нематериального актива;
- выплаты персоналу;
- пошлины за регистрацию юридических прав;
- амортизация патентов и лицензий, использованных при создании нематериального актива.

Не включаются в стоимость нематериального актива, а списываются на расходы периода по мере возникновения:

- административные расходы;
- расходы на обучение;
- расходы, признанные неэффективными;
- первоначальные операционные убытки.

Последующая оценка

Нематериальные активы, имеющие конечный срок полезного использования, учитываются по фактической стоимости за вычетом:

- накопленной амортизации; и
- накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а проверяются на предмет обесценения по состоянию на каждую годовую отчетную дату.

### **Учет отдельных видов нематериальных активов в соответствии с МСФО**

#### **Программное обеспечение**

Программное обеспечение (в т.ч. лицензии на использование программного обеспечения) подлежит признанию в составе нематериальных активов.

Первоначально программное обеспечение учитывается по фактической стоимости приобретения.

Последующие затраты капитализируются в том случае, если удовлетворяют критериям капитализации последующих расходов. В частности, капитализируются затраты на построение дополнительных модулей автоматизированной операционной системы, а также затраты на увеличение функциональности и на приведение данной системы в состояние пригодности к использованию.

Расходы на текущую настройку, обслуживание, обновление программного обеспечения подлежат включению в состав текущих затрат отчетного периода.

#### **Лицензии**

Лицензии и иные права (кроме лицензий на использование программного обеспечения, которые включаются в состав программного обеспечения) признаются в качестве нематериального актива Компании.

Первоначально лицензии учитываются по фактической стоимости приобретения.

Затраты на продление лицензии капитализируются, поскольку срок службы лицензии увеличивается.



В том случае, если продление лицензии по сути является регистрацией новой лицензии, затраты на продление лицензии учитываются как отдельный нематериальный актив, при этом уже учитываемая лицензия подлежит полному списанию до окончания срока действия лицензии.

### **Торговые марки (товарные знаки)**

Приобретенные торговые марки (товарные знаки), в том числе приобретенные как часть сделок по объединению бизнеса, подлежат признанию в сумме фактических затрат на их приобретение.

Торговые марки (товарные знаки), созданные внутри компании, не признаются в качестве актива, а подлежат включению в состав операционных расходов отчетного периода. Все расходы на создание собственных торговых марок подлежат включению в текущие расходы отчетного периода.

### **Затраты на разработку Интернет-сайта**

Затраты, понесенные в связи с разработкой Интернет-сайтов, предназначенных для рекламных целей или в целях содействия продажам, относятся на расходы по мере их возникновения.

#### **Исследования и разработки**

Исследования представляют собой нестандартные и плановые изыскания, осуществляемые с целью получения новых знаний и понимания. Затраты на исследования признаются расходами в момент их возникновения.

Разработкой называется применение результатов исследований либо иных знаний при планировании или проектировании производства новых или существенно усовершенствованных материалов, изделий, процессов и т.п. до момента начала коммерческого производства или использования. К разработкам не относятся затраты на поддержание либо расширение текущего уровня деятельности.

При оценке предполагаемого способа извлечения вероятных экономических выгод, связанных с нематериальным активом, компания должна продемонстрировать наличие рынка сбыта результатов от использования нематериального актива либо самого нематериального актива, или же, если он предназначен для внутреннего использования самим предприятием, полезность этого нематериального актива.

Способность обеспечить финансовые и прочие ресурсы, необходимые для завершения процесса разработки компания демонстрирует посредством составления бизнес-планов и планов привлечения средств внешнего финансирования, когда потенциальные клиенты, инвесторы или кредиторы выразили соответствующую заинтересованность.

Незавершенный проект по исследованию и разработке, приобретенный отдельно или в рамках объединения бизнеса, признается в качестве самостоятельного объекта нематериальных активов, если он отвечает определению нематериального актива и его фактическую или справедливую стоимость можно надежно оценить. Любые последующие затраты в отношении этого незавершенного проекта по исследованию и разработке могут увеличить его фактическую стоимость только в том случае, если они отвечают критериям признания, предусмотренным для нематериальных активов, созданных самой компанией.

#### **8.5.1.2. Общие положения**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **8.5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Балансовая стоимость основных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 31.03.2016 г. составляла 143 435 тыс. руб. (79,88% в структуре активов компании).

Учет основных средств, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 16 «Основные средства». Объект основных средств признается активом, если компания ожидает от него будущие экономические выгоды и его себестоимость можно надежно определить. Объект основных средств, подлежащий признанию в качестве актива, оценивается по себестоимости, в которую включаются: непосредственно цена за вычетом скидок и налогов, затраты на доставку и приведение его в необходимое для эксплуатации состояние и предварительную оценку затрат на демонтаж и удаление объекта основных средств.

Основные средства - это материальные активы, которые:

- (a) предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- (b) предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.



Возмещаемая стоимость - большее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу или стоимости от его использования.

Остаточная стоимость актива - расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Если приобретенный объект не может быть оценен по справедливой стоимости, оценка его себестоимости производится на основе балансовой стоимости переданного актива.

Себестоимость объекта основных средств, находящегося в распоряжении арендатора по договору финансовой аренды, определяется в соответствии с МСФО (IAS) 17 "Аренда".

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив.

Класс основных средств - это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- (a) земельные участки;
- (b) земельные участки и здания;
- (c) машины и оборудование;
- (d) водные суда;
- (e) воздушные суда;
- (f) автотранспортные средства;
- (g) мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- (h) офисное оборудование;
- (i) плодовые культуры.

Все основные средства относятся к неспециализированным объектам (т.е. объекты, которые могут быть реализованы на открытом рынке), следовательно, расчет величины обесценения не требуется.

**Табл. 8.2. Укрупненный состав ОС**

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Доля в суммарной стоимости, %
1	Здания и сооружения	159 994 597,29	142 334 229,70	99,25%
2	Оборудование и прочее	38 551 940,93	1 078 096,17	0,75%

Расчет справедливой стоимости Здания приведен в Приложении 2.

**Табл. 8.3. Состав оборудования и сооружений**

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Машины:			0,00	852 408,83
PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	197 966,11	175 248,90	22 717,21
Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	107 466,10	107 466,10	
Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	240 000,00	240 000,00	
Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	367 484,81	367 484,81	
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	69 427,00	69 427,00	



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	69 427,00	69 427,00	
ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	73 883,50	73 883,50	
ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	76 984,50	76 984,50	
ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	
ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	
ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	
ИБП SURTD5000RMXLI APC	01.04.2010	72 050,00	72 050,00	
ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	27 600,00	27 600,00	
Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	74 493,00	74 493,00	
Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	34 245,50	34 245,50	
Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	77 878,00	77 878,00	
КВМ Switch в сборе	12.08.2011	117 865,21	117 865,21	
Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	95 000,00	95 000,00	
Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	24 500,00	24 500,00	
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	96 500,00	96 500,00	
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	96 500,00	96 500,00	
Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	32 000,00	32 000,00	
Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	40 600,00	40 600,00	
Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	57 845,00	57 845,00	
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	62 337,69	62 337,69	
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	62 337,68	62 337,68	
Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	55 423,73	48 772,90	6 650,83
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,04	80 803,36	11 018,68
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,03	80 803,36	11 018,67
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	95 713,56	61 256,64	34 456,92
Коммутатор потоков Астарта Е1	11.11.2011	49 152,54	49 152,54	
Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	440 000,00	440 000,00	
Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	36 078,18	36 078,18	
Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	30 688,50	30 688,50	
Кондиционер LG G12LH(с/н805КАТМ00465),тех.эт, серв	30.12.1899	20 338,98	20 338,98	
Кондиционер LG S24LHU (с/н 903KANY01087), ком. 201	30.12.1899	37 288,14	37 288,14	
Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	08.06.2010	34 838,98	34 838,98	
Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	33 923,72	33 923,72	
Кондиционер LG S36LHP с/н 010KADT00226, ком. 0.32	23.05.2011	91 949,16	91 949,16	
Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	39 830,51	39 830,51	
Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	20.07.2010	22 881,35	22 881,35	
Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	104 237,29	104 237,29	
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	28 842,58	28 842,58	
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	28 842,57	28 842,57	
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	55 238,97	55 238,97	
Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	98 800,00	98 800,00	



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	116 267,12	116 267,12	
Кофемашинa Jura IMPRESSA	01.04.2010	24 800,00	24 800,00	
Кофемашинa Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	24 000,00	24 000,00	
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,03	31 572,03	
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,04	31 572,04	
Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	297 796,61	262 060,92	35 735,69
Микроскоп БМС-10	01.12.1979	1 554,50	1 554,50	
Набор мебели	28.07.2005	97 220,92	97 220,92	
НАСОС (подвал)	27.02.2010	62 209,05	62 209,05	
Пожарная сигнализация	08.06.2006	1 250 231,30	1 250 231,30	
Принтер PR-088	29.09.2004	11 768,42	11 768,42	
Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	38 850,00	33 365,38	5 484,62
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	304 076,22	304 076,22	
ИБП Liebert GXT3-6000+WEBCARD	09.11.2015	217 126,00	34 740,16	182 385,84
Сервер HP DL 160G5	01.04.2010	21 050,00	21 050,00	
Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	213 517,28	213 517,28	
Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	328 450,00	328 450,00	
Серверный шкаф	01.04.2010	64 800,00	64 800,00	
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	0,00	136 741,45	-136 741,45
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	0,00	379 418,49	-379 418,49
Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	105 894,63	67 300,36	38 594,27
Система вентиляции (1этаж)	30.12.1899	604 811,86	604 811,86	
Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	4 257 408,59	4 257 408,59	
Система газового пожаротушения	15.05.2013	2 244 577,79	1 251 076,24	993 501,55
Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	289 830,40	289 830,40	
Система контроля доступа в здание	20.07.2009	2 846 068,80	2 846 068,80	
Система мониторинга Evertz	30.12.1899	560 000,00	560 000,00	
Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	360 000,00	360 000,00	
Системный блок DT-0495	13.10.2003	21 280,35	21 280,35	
Системный блок DT-0563	18.10.2010	33 042,37	33 042,37	
Сканер Avison @V2800 SC-023	08.07.2011	52 289,94	52 289,94	
Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	33 364,46	33 364,46	
Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	36 048,77	36 048,77	
Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	36 048,77	36 048,77	
Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	34 006,09	34 006,09	
Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	43 889,83	35 255,99	8 633,84
Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	23 700,00	23 700,00	
Телефонный гибрид Comrex	01.04.2010	22 600,00	22 600,00	
Тон-студия RU TV	28.03.2010	280 000,00	280 000,00	
УАТС Definity BCS СМС (телефонная станция)	28.03.2010	6 272 483,76	6 272 483,76	
Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф 19" напольный 47U- 2	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	
Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	22 034,61	22 034,61	
Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	22 034,61	22 034,61	
Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	22 034,61	22 034,61	
Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	22 450,00	22 450,00	
Шлагбаум	30.12.2007	35 084,75	35 084,75	
Шлагбаум на въезде	28.06.2010	31 432,34	31 432,34	
Экран Vutec Lectric III	15.02.2012	93 384,75	75 014,10	18 370,65
Электростанция передвижная	29.08.2006	3 799 523,15	3 799 523,15	
Оборудование:			0,00	78 180,18
Кодиционер LG S36PK с/н303КАHG00017 к.5.28	12.07.2013	80 932,21	69 995,52	10 936,69
Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	112 288,13	109 253,16	3 034,97
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАAE00048 , комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	151 717,68	4 214,53
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049 , комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	151 717,68	4 214,53
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	56 621,47	30 606,20	26 015,27
Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	64 780,79	35 016,60	29 764,19
Прочие:				147 507,16
Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	128 598,13	128 598,13	
Газонокосилка Штильфас 55	26.07.2001	10 391,67	10 391,67	
Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	10 942,98	10 942,98	
Жалюзи	17.10.2001	5 541,67	5 541,67	
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	40 319,00	40 319,00	
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	36 118,16	36 118,16	
Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	25 701,09	25 701,09	
Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	36 080,51	36 080,51	
Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	48 610,17	48 610,17	
Кондиционер LG S30LHP (серверная)	29.12.2009	48 610,17	48 610,17	
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	65 002,88	65 002,88	
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	66 630,51	66 630,51	
Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	31 489,68	31 489,68	
Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	13.08.2003	31 489,68	31 489,68	
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	56 621,47	30 606,20	26 015,27
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	01.11.2008	28 710,57	28 710,57	
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	01.11.2008	22 372,07	22 372,07	
Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	01.11.2008	28 710,58	28 710,58	
Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	10.11.2008	21 907,19	21 907,19	
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	24 204,98	24 204,98	





Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Набор корпусной мебели	19.07.2005	62 401,59	62 401,59	
Набор корпусной мебели	25.07.2005	47 953,23	47 953,23	
Набор корпусной мебели	18.07.2005	116 810,97	116 810,97	
Набор корпусной мебели	28.07.2005	100 034,71	100 034,71	
Набор корпусной мебели	28.07.2005	52 967,45	52 967,45	
Набор корпусной мебели	29.06.2005	94 452,11	94 452,11	
Набор корпусной мебели	14.08.2006	27 258,53	27 258,53	
Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.1899	50 949,87	50 949,87	
Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	37 105,85	37 105,85	
Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	27 177,23	27 177,23	
Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.1899	54 299,52	54 299,52	
Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.1899	30 647,57	30 647,57	
Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	13 305,67	13 305,67	
Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком)	01.03.2002	116 501,00	116 501,00	
Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	35 364,41	35 364,41	
Сплит-система RSW-30NB/ROW-30CB (ТП)	29.04.2008	78 037,29	78 037,29	
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	57 007,63	32 709,25	24 298,38
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	57 007,63	32 709,25	24 298,38
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	57 007,63	32 709,25	24 298,38
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	57 007,63	32 709,25	24 298,38
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	57 007,62	32 709,25	24 298,37
Телефон	03.01.2001	4 095,83	4 095,83	
Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	33 381,36	33 381,36	
Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	20 600,00	20 600,00	
Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTC-	09.04.2010	21 621,11	21 621,11	
Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	20 062,71	20 062,71	
Память 2GB for CISCO		12 156,50		
Считыватель PR-EH08	27.11.2015	10 132,20		
Итого			25 701,09	1 078 096,17

Для определения текущей стоимости объектов оборудования применен индексный метод.

Для определения текущей стоимости объектов оборудования применены индексы изменения сметной стоимости оборудования за 1 квартал 2016 г. Минстроя России, а также архивные данные по индексам на ранние даты. Исходные индексы приведены в Табл. 8.4.

**Табл. 8.4. Исходные индексы Минстроя**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Оборудование	1,39	1,56	1,72	1,89	2,06	2,22	2,39	2,62	2,71	2,79	3,06	3,28	3,37	3,44	3,64	3,67



## Физический износ

Физический износ оцениваемого оборудования определялся экспертным методом.

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

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

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

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

## Функциональный износ

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

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

## Совокупный износ

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

$$I_{с} = 1 - (1 - I_{ф}) \times (1 - I_{фу}) \times (1 - I_{э})$$

где:

$I_{с}$  – совокупный износ, %;

$I_{ф}$  – физический износ, %;

$I_{фу}$  – функциональный износ, %;

$I_{э}$  – внешний износ, %.



### Определение величины стоимости оборудования.

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

$$C_p = C_v \times (1 - Ис) ,$$

где:

$C_p$  – справедливая стоимость оцениваемого объекта;

$C_v$  – восстановительная стоимость;

Ис – совокупный износ оцениваемого объекта.

Результаты расчета приведены в Табл. 8.6.

**Табл. 8.6. Расчет справедливой стоимости оборудования**

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Справедливая стоимость, руб.
Машины:				43 197 362,83		15 311 379
PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	197 966,11	1,20	237 429,94	60%	94 972
Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	107 466,10	1,32	141 362,22	60%	56 545
Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	240 000,00	1,32	315 698,92	60%	126 280
Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	367 484,81	1,94	713 581,62	90%	71 358
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	69 427,00	1,12	77 682,04	60%	31 073
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	69 427,00	1,12	77 682,04	60%	31 073
ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	73 883,50	1,12	82 668,43	60%	33 067
ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	76 984,50	1,12	86 138,14	60%	34 455
ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	01.04.2010	82 100,00	1,32	107 995,34	60%	43 198
ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	01.04.2010	82 100,00	1,32	107 995,34	60%	43 198
ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	01.04.2010	82 100,00	1,32	107 995,34	60%	43 198
ИБП SURTD5000RMXLI APC	01.04.2010	72 050,00	1,32	94 775,45	60%	37 910
ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	27 600,00	1,32	36 305,38	60%	14 522
Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	74 493,00	1,20	89 342,91	60%	35 737
Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	34 245,50	1,35	46 376,75	60%	18 551
Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	77 878,00	1,35	105 465,78	60%	42 186
КВМ Switch в сборе	12.08.2011	117 865,21	1,20	141 361,22	60%	56 544
Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	95 000,00	1,32	124 964,16	60%	49 986
Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	24 500,00	1,32	32 227,60	60%	12 891
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	96 500,00	1,32	126 937,28	60%	50 775
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	96 500,00	1,32	126 937,28	60%	50 775
Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	32 000,00	1,32	42 093,19	60%	16 837
Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	40 600,00	1,32	53 405,73	60%	21 362
Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	57 845,00	1,20	69 376,19	60%	27 750
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	62 337,69	1,09	67 887,04	40%	40 732
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	62 337,68	1,09	67 887,03	40%	40 732
Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	55 423,73	1,07	59 129,39	35%	38 434
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,04	1,07	97 961,30	35%	63 675



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

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Справедливая стоимость, руб.
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,03	1,07	97 961,29	35%	63 675
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	95 713,56	1,07	102 113,01	35%	66 373
Коммутатор потоков Астарта Е1	11.11.2011	49 152,54	1,20	58 950,92	60%	23 580
Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	440 000,00	1,32	578 781,36	60%	231 513
Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	36 078,18	1,65	59 535,49	70%	17 861
Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	30 688,50	3,67	112 626,80	90%	11 263
Кондиционер LG G12LH(с/н805КАТМ00465),тех.эт, серв	30.12.1899	20 338,98	3,67	74 644,06	90%	7 464
Кондиционер LG S24LHU (с/н 903КАNY01087), ком. 201	30.12.1899	37 288,14	3,67	136 847,47	90%	13 685
Кондиционер LG S24LHU (с/н903КАAE01592), подвально	08.06.2010	34 838,98	1,32	45 827,62	60%	18 331
Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	33 923,72	1,32	44 623,67	60%	17 849
Кондиционер LG S36LHP с/н 010КАDT00226, ком. 0.32	23.05.2011	91 949,16	1,20	110 278,89	60%	44 112
Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	39 830,51	1,32	52 393,54	60%	20 957
Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	20.07.2010	22 881,35	1,32	30 098,41	60%	12 039
Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	104 237,29	1,20	125 016,62	60%	50 007
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	28 842,58	2,64	275 414,58	90%	27 541
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	28 842,57	2,64	76 207,54	90%	7 621
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	55 238,97	1,20	34 592,23	60%	13 837
Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	98 800,00	1,32	72 662,01	60%	29 065
Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	116 267,12	1,12	110 547,56	60%	44 219
Кофемашина Jura IMPRESSA	01.04.2010	24 800,00	1,32	152 939,19	60%	61 176
Кофемашина Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	24 000,00	1,32	32 622,22	60%	13 049
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,03	1,32	31 569,89	60%	12 628
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,04	1,32	41 530,23	60%	16 612
Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	297 796,61	1,07	317 707,43	35%	206 510
Микроскоп БМС-10	01.12.1979	1 554,50	3,67	5 705,02	60%	2 282
Набор мебели	28.07.2005	97 220,92	1,78	173 456,87	90%	17 346
НАСОС (подвал)	27.02.2010	62 209,05	1,32	81 830,54	60%	32 732
Пожарная сигнализация	08.06.2006	1 250 231,30	1,65	2 063 106,51	80%	412 621
Принтер PR-088	29.09.2004	11 768,42	1,94	22 851,91	90%	2 285
Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	38 850,00	1,32	51 103,76	60%	20 442
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	304 076,22	1,20	364 692,72	60%	145 877
ИБП Liebert GXT3-6000+WEBCARD	09.11.2015	217 126,00	1,01	218 915,50	20%	175 132
Сервер HP DL I60G5	01.04.2010	21 050,00	1,32	27 689,43	60%	11 076
Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	213 517,28	1,09	232 524,75	50%	116 262
Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	328 450,00	1,32	432 047,13	60%	172 819
Серверный шкаф	01.04.2010	64 800,00	1,32	85 238,71	60%	34 095
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	0,00	1,12	0,00	60%	0
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	0,00	1,12	0,00	60%	0



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Справедливая стоимость, руб.
Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	105 894,63	2,64	279 793,59	90%	27 979
Система вентиляции (1этаж)	30.12.1899	604 811,86	3,67	2 219 659,53	90%	221 966
Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	4 257 408,59	1,35	5 765 568,09	60%	2 306 227
Система газового пожаротушения	15.05.2013	2 244 577,79	1,09	2 444 391,84	60%	977 757
Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	289 830,40	1,12	324 291,94	60%	129 717
Система контроля доступа в здание	20.07.2009	2 846 068,80	1,35	3 854 270,29	60%	1 541 708
Система мониторинга Evertz	30.12.1899	560 000,00	3,67	2 055 200,00	90%	205 520
Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	360 000,00	1,32	473 548,39	60%	189 419
Системный блок DT-0495	13.10.2003	21 280,35	2,13	45 327,27	90%	4 533
Системный блок DT-0563	18.10.2010	33 042,37	1,32	43 464,34	60%	17 386
Сканер Avison @V2800 SC-023	08.07.2011	52 289,94	1,20	62 713,75	60%	25 086
Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	33 364,46	1,32	43 888,02	60%	17 555
Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	36 048,77	1,32	47 418,99	60%	18 968
Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	36 048,77	1,32	47 418,99	60%	18 968
Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	34 006,09	1,32	44 732,03	60%	17 893
Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	43 889,83	1,12	49 108,44	60%	19 643
Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	23 700,00	1,32	31 175,27	60%	12 470
Телефонный гибрид Comrex	01.04.2010	22 600,00	1,32	29 728,32	60%	11 891
Тон-студия RU TV	28.03.2010	280 000,00	1,32	368 315,41	60%	147 326
УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	28.03.2010	6 272 483,76	1,32	8 250 901,58	60%	3 300 361
Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	29 850,00	1,32	39 265,05	60%	15 706
Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	29 850,00	1,32	39 265,05	60%	15 706
Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	29 850,00	1,32	39 265,05	60%	15 706
Шкаф 19" напольный 47U - 2	01.04.2010	29 850,00	1,32	39 265,05	60%	15 706
Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	22 034,61	1,32	28 984,59	60%	11 594
Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	22 034,61	1,32	28 984,59	60%	11 594
Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	22 034,61	1,32	28 984,59	60%	11 594
Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	22 450,00	1,32	29 531,00	60%	11 812
Шлагбаум	30.12.2007	35 084,75	1,53	53 852,38	60%	21 541
Шлагбаум на въезде	28.06.2010	31 432,34	1,32	41 346,48	60%	16 539
Экран Vutec Letric III	15.02.2012	93 384,75	1,12	104 488,42	60%	41 795
Электростанция передвижная	29.08.2006	3 799 523,15	1,65	6 269 896,56	60%	2 507 959
Оборудование:						448 195
Кондиционер LG S36PK с/н303КАНГ00017 к.5.28	12.07.2013	80 932,21	1,09	88 136,86	35%	57 289
Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	112 288,13	1,09	122 284,11	35%	79 485
Кондиционер LG P08AH с/н 203КААЕ00048 , комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	1,09	169 813,42	35%	110 379
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049 , комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	1,09	169 813,42	35%	110 379
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	56 621,47	1,07	60 407,21	30%	42 285
Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	64 780,79	1,07	69 112,06	30%	48 378



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Справедливая стоимость, руб.
Прочие:				3 863 935,23		848 562,42
Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	128 598,13	3,67	471 955,14	90%	47 196
Газонокосилка Штильфас 55	26.07.2001	10 391,67	2,64	27 456,75	90%	2 746
Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	10 942,98	1,94	21 249,07	90%	2 125
Жалюзи	17.10.2001	5 541,67	2,64	14 642,14	90%	1 464
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	40 319,00	1,40	56 477,38	90%	5 648
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	36 118,16	1,40	50 593,00	90%	5 059
Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	25 701,09	1,40	36 001,15	90%	3 600
Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	36 080,51	1,35	48 861,80	90%	4 886
Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	48 610,17	1,40	68 091,35	90%	6 809
Кондиционер LG S30LHP (серверная)	29.12.2009	48 610,17	1,35	65 830,01	90%	6 583
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	65 002,88	1,40	91 053,65	90%	9 105
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	66 630,51	1,35	90 233,94	90%	9 023
Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	31 489,68	2,13	67 073,20	90%	6 707
Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	13.08.2003	31 489,68	2,13	67 073,20	90%	6 707
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	56 621,47	1,07	60 407,21	35%	39 265
Кондиционер Panasonic A12СКР (к.8-2)	01.11.2008	28 710,57	1,40	40 216,71	90%	4 022
Кондиционер Panasonic A12СКР (к.8-55)	01.11.2008	22 372,07	1,40	31 337,98	90%	3 134
Кондиционер Panasonic A24ВТР (к.3-14)	01.11.2008	28 710,58	1,40	40 216,73	90%	4 022
Кондиционер Panasonic A34ВТР (к.3-17)	10.11.2008	21 907,19	1,40	30 686,79	90%	3 069
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	24 204,98	1,40	33 905,45	90%	3 391
Набор корпусной мебели	19.07.2005	62 401,59	1,78	111 333,90	90%	11 133
Набор корпусной мебели	25.07.2005	47 953,23	1,78	85 555,84	90%	8 556
Набор корпусной мебели	18.07.2005	116 810,97	1,78	208 408,49	90%	20 841
Набор корпусной мебели	28.07.2005	100 034,71	1,78	178 477,10	90%	17 848
Набор корпусной мебели	28.07.2005	52 967,45	1,78	94 501,96	90%	9 450
Набор корпусной мебели	29.06.2005	94 452,11	1,78	168 516,89	90%	16 852
Набор корпусной мебели	14.08.2006	27 258,53	1,65	44 981,48	90%	4 498
Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.1899	50 949,87	3,67	186 986,02	90%	18 699
Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	37 105,85	1,94	72 052,10	90%	7 205
Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	27 177,23	1,94	52 772,72	90%	5 277
Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.1899	54 299,52	3,67	199 279,24	90%	19 928
Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.1899	30 647,57	3,67	112 476,58	90%	11 248
Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	13 305,67	1,94	25 836,94	90%	2 584
Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком)	01.03.2002	116 501,00	2,36	274 780,64	35%	178 607
Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	35 364,41	1,78	63 095,47	60%	25 238
Сплит-система RSW-30НВ/ROW-30СВ (ТП)	29.04.2008	78 037,29	1,40	109 311,78	60%	43 725
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	57 007,63	1,09	62 082,49	35%	40 354
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	57 007,63	1,09	62 082,49	35%	40 354



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Справедливая стоимость, руб.
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	57 007,63	1,09	62 082,49	35%	40 354
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	57 007,63	1,09	62 082,49	35%	40 354
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	57 007,62	1,09	62 082,48	35%	40 354
Телефон	03.01.2001	4 095,83	2,64	10 821,96	90%	1 082
Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	33 381,36	1,35	45 206,49	60%	18 083
Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	20 600,00	1,35	27 897,42	60%	11 159
Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline ТТС-	09.04.2010	21 621,11	1,32	28 440,67	60%	11 376
Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	20 062,71	1,35	27 169,80	60%	10 868
Память 2GB for CISCO		12 156,50	1,01	12 256,69	20%	9 805
Считыватель PR-EN08	27.11.2015	10 132,20	1,01	10 215,71	20%	8 173
Итого:				47 061 298,06		16 608 135

Таким образом, справедливая стоимость оборудования и сооружений ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 16 608 тыс. руб.

Справедливая стоимость здания ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 858 100 тыс. руб.

**Справедливая стоимость основных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г., без учета НДС, округленно составляет 874 708 тыс. руб.**

### 8.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Балансовая стоимость доходных вложений ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату оценки составляла 810 тыс. руб. (0,45% в структуре активов компании).

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

**Табл. 8.7. Состав доходных вложений**

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Антенна Турникет-2 ФМ	24.12.2012	286 434,84	103 304,49
Аудио интерфейс RME Fireface UFX	06.04.2012	61 855,93	14 196,52
ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	78 750,00	0,35
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	23 900,00	0,00
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	23 900,00	0,00
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	23 900,00	0,00
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	01.04.2010	22 650,00	0,00
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	01.04.2010	21 350,00	0,00
ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33 850,00	0,00
ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	24 400,00	0,00
ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	51 950,00	0,00
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	51 950,00	0,00



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

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	53 000,00	0,00
Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	43 573,50	0,00
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	48 050,00	0,00
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	48 050,00	0,00
Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	90 200,00	0,00
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	84 050,00	0,00
Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	34 150,00	0,00
Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	31 850,00	0,00
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	102 716,89	0,00
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	102 716,90	0,00
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	102 716,88	0,00
Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	68 250,00	0,00
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	35 250,00	0,00
Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	99 450,00	0,00
Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.1899	20 116,29	0,00
Компьютер	01.04.2010	34 600,00	0,00
Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22 650,00	0,00
Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	25 350,00	0,00
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	156 972,27	0,00
Консоль сервера 1	01.04.2010	23 300,00	0,00
Консоль сервера 2	01.04.2010	23 300,00	0,00
Консоль сервера 3	01.04.2010	38 200,00	0,00
Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	100 242,24	0,00
Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	100 242,24	0,00
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	33 161,87	0,00
Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	52 526,27	0,00
Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	55 556,59	0,00
Оборудование для столовой	23.05.2006	998 305,11	0,00
Плита электрическая Kavinastroj (Kogast) ES-T47/1	28.05.2014	86 016,95	67 685,52
Процессорная дисковая полка EMC VNXE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	264 856,73	0,00
Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	63 800,00	886,19
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	383 749,89	0,00
Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	47 950,00	0,00
Сканер Avision @V2800 SC-024	27.07.2012	55 932,20	0,00
Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	32 396,06	0,00
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	01.04.2010	136 741,45	130 467,87
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	01.04.2010	379 418,49	353 114,32
Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	2 312 099,26	0,00
Спутниковый приемник Codico IRD 2960-7	01.04.2010	20 500,00	1 597,67
Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	56 050,00	0,00
Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	50 050,00	0,00





Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Телевизор Samsung UE-55ES6547UX	27.09.2012	77 330,51	24 086,69
Шкаф холодильный низкотемпературный СВ107-S (ШН-0,7)	30.03.2015	40 423,73	27 313,37
сканер Avison @2800 SC-026	27.02.2013	50 711,86	0,00
сканер Avison @2800 SC-027	29.03.2013	52 796,61	0,00
Брифинг-приставка, темный дуб 1200x800xh740	27.06.2012	44 126,70	11 574,15
Мебельный шкаф (РМГ)	31.12.2009	20 260,00	0,00
Мебельный шкаф 1 (РМГ)	31.12.2009	20 260,00	0,00
Мебельный шкаф 2 (РМГ)	31.12.2009	23 730,00	0,00
Мойка для волос "Оникс" серебро	17.11.2010	21 500,00	0,00
Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	89 866,94	0,00
Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.1899	47 232,52	0,00
Ресепшен 6-ого этажа	09.04.2012	77 419,10	17 768,11
Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	12 457,63	0,00
Стол письменный Тао wood с приставкой (левой) и бр	24.04.2012	89 393,65	20 516,56
Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	03.12.2004	24 433,48	0,00
Шкаф купе звпк-01 120815-091	10.09.2012	120 130,33	37 417,63
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	156 972,27	0,02
Итого по строке 1160 баланса:		8 192 044,18	809 929,46

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

**Табл. 8.8. Расчет имущества доходных вложений**

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Справедливая стоимость
Антенна Турникет-2 ФМ	24.12.2012	286 434,84	1,12	320 493	40%	192 296
Аудио интерфейс RME Fireface UFX	06.04.2012	61 855,93	1,12	69 211	40%	41 526
ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	78 750,00	1,32	103 589	40%	62 153
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	23 900,00	1,32	31 438	40%	18 863
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	23 900,00	1,32	31 438	40%	18 863
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	23 900,00	1,32	31 438	40%	18 863
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	01.04.2010	22 650,00	1,32	29 794	40%	17 876
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	01.04.2010	21 350,00	1,32	28 084	40%	16 850
ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33 850,00	1,32	44 527	40%	26 716
ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	24 400,00	1,32	32 096	40%	19 258
ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	51 950,00	1,32	68 336	40%	41 001
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	51 950,00	1,32	68 336	40%	41 001
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	53 000,00	1,32	69 717	40%	41 830
Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	43 573,50	1,12	48 754	35%	31 690
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	48 050,00	1,32	63 206	40%	37 923
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	48 050,00	1,32	63 206	40%	37 923



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Справедливая стоимость
Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	90 200,00	1,32	118 650	40%	71 190
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	84 050,00	1,32	110 560	40%	66 336
Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	34 150,00	1,32	44 921	40%	26 953
Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	31 850,00	1,32	41 896	40%	25 138
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	102 716,89	1,12	114 930	35%	74 705
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	102 716,90	1,12	114 930	35%	74 705
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	102 716,88	1,12	114 930	35%	74 705
Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	68 250,00	1,32	89 777	40%	53 866
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	35 250,00	1,32	46 368	40%	27 821
Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	99 450,00	1,32	130 818	40%	78 491
Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.1899	20 116,29	3,67	73 827	90%	7 383
Компьютер	01.04.2010	34 600,00	1,32	45 513	40%	27 308
Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22 650,00	1,32	29 794	40%	17 876
Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	25 350,00	1,32	33 346	40%	20 007
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	156 972,27	1,12	175 637	35%	114 164
Консоль сервера 1	01.04.2010	23 300,00	1,32	30 649	40%	18 389
Консоль сервера 2	01.04.2010	23 300,00	1,32	30 649	40%	18 389
Консоль сервера 3	01.04.2010	38 200,00	1,32	50 249	40%	30 149
Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	100 242,24	1,12	112 161	35%	72 905
Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	100 242,24	1,12	112 161	35%	72 905
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	33 161,87	1,35	44 909	60%	17 964
Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	52 526,27	1,20	62 997	35%	40 948
Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	55 556,59	1,32	73 080	40%	43 848
Оборудование для столовой	23.05.2006	998 305,11	1,65	1 647 383	60%	658 953
Плита электрическая Kavinastroj (Kogast) ES-T47/1	28.05.2014	86 016,95	1,07	91 768	30%	64 238
Процессорная дисковая полка EMC VNXE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	264 856,73	1,09	288 434	30%	201 904
Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	63 800,00	1,32	83 923	40%	50 354
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	383 749,89	1,20	460 249	40%	276 149
Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	47 950,00	1,32	63 074	40%	37 844
Сканер Avision @V2800 SC-024	27.07.2012	55 932,20	1,12	62 583	35%	40 679
Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	32 396,06	1,20	38 854	40%	23 312
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	01.04.2010	136 741,45	1,32	179 871	40%	107 923
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	01.04.2010	379 418,49	1,32	499 092	40%	299 455
Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	2 312 099,26	1,53	3 548 893	60%	1 419 557
Спутниковый приемник Codico IRD 2960-7	01.04.2010	20 500,00	1,32	26 966	40%	16 180
Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	56 050,00	1,32	73 729	40%	44 237
Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	50 050,00	1,32	65 836	40%	39 502
Телевизор Samsung UE-55ES6547UX	27.09.2012	77 330,51	1,12	86 525	35%	56 241
Шкаф холодильный низкотемпературный CB107-S (ШН-0,7)	30.03.2015	40 423,73	1,01	40 757	20%	32 606



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Справедливая стоимость
сканер Avison @2800 SC-026	27.02.2013	50 711,86	1,09	55 226	35%	35 897
сканер Avison @2800 SC-027	29.03.2013	52 796,61	1,09	57 497	35%	37 373
Брифинг-приставка, темный дуб 1200x800xh740	27.06.2012	44 126,70	1,12	49 373	35%	32 093
Мебельный шкаф (РМГ)	31.12.2009	20 260,00	1,35	27 437	45%	15 090
Мебельный шкаф 1 (РМГ)	31.12.2009	20 260,00	1,35	27 437	45%	15 090
Мебельный шкаф 2 (РМГ)	31.12.2009	23 730,00	1,35	32 136	45%	17 675
Мойка для волос "Оникс" серебро	17.11.2010	21 500,00	1,32	28 281	50%	14 141
Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	89 866,94	1,78	160 336	60%	64 135
Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.1899	47 232,52	3,67	173 343	60%	69 337
Ресепшен 6-ого этажа	09.04.2012	77 419,10	1,12	86 624	35%	56 306
Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	12 457,63	1,94	24 190	60%	9 676
Стол письменный Тао wood с приставкой (левой) и бр	24.04.2012	89 393,65	1,12	100 023	30%	70 016
Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	03.12.2004	24 433,48	1,94	47 445	60%	18 978
Шкаф купе звпк-01 120815-091	10.09.2012	120 130,33	1,12	134 414	35%	87 369
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	156 972,27	1,12	175 637	35%	114 164
Итого по строке 1160 баланса:		8 192 044,18		11 343 754		5 767 254

Таким образом, справедливая стоимость оборудования и материалов по статье доходные вложения ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 5 767 тыс. руб.

**Справедливая стоимость доходных вложений ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г., без учета НДС, округленно составляет 5 767 тыс. руб.**

#### 8.5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату оценки составляла 1 535 тыс. руб. (0,85% в структуре активов компании).

Учет отложенных налоговых активов, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 12 «Налоги на прибыль».

Отложенные налоговые обязательства - суммы налогов на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц.

Отложенные налоговые активы - суммы налогов на прибыль, подлежащие возмещению в будущих периодах в отношении:

- (a) вычитаемых временных разниц;
- (b) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (c) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства, а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода.

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



В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организации" ПБУ18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.

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

**Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. равна нулю.**

#### 8.5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов ЗАО ВНИИТР на дату оценки составляла 570 тыс. руб. (0,32% в объеме активов компании).

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

Запасы - это активы:

- (а) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- (б) находящиеся в процессе производства для такой продажи; или
- (с) находящиеся в виде сырья или материалов, которые будут потребляться в процессе производства или предоставления услуг.

Чистая цена продажи - это расчетная продажная цена в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение производства и расчетных затрат, которые необходимо понести для продажи.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

В соответствии со указанным стандартом в учете запасы должны оцениваться по наименьшей из двух величин: себестоимости запасов или предполагаемой чистой цене продажи.

В себестоимость запасов включаются затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, связанные с доведением запасов до необходимого состояния.

Затраты на приобретение включают непосредственно покупную стоимость запасов, импортные пошлины, невозмещаемые налоги, расходы посредников, транспортные и других расходы связанные с приобретением данных запасов.

Справедливая стоимость запасов – сумма, на которую можно обменять запас при совершении сделки между хорошо осведомленными и желающими осуществить эту сделку сторонами.

При работе со статьей затрат «Расходы будущих периодов» необходимо четко определить, имеет ли актив свои правила выбытия, или это издержки, которые признаются единовременными. При осуществлении операций, необходимо придерживаться установленного алгоритма. В первую очередь, следует проверить, предусматривается ли действующими нормами по бухучету метод равномерного распределения анализируемых затрат. При положительном ответе на этот вопрос, они остаются на сч. 97. Расходы будущих периодов в этом случае можно продолжать распределять. Если указанный способ не предусматривается, необходимо определить, возможен ли в предстоящих финансовых циклах доход от этих средств. Возможность переноса таких расходов на будущее предусматривается в ПБУ 10/99 (в пунктах 9 и 19). В случае положительного ответа их также следует распределить.



Авансы, выданные и предварительно оплаченные расходы (расходы будущих периодов), отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Затраты по незавершенному строительству отражаются по фактическим затратам. Корректировки не требуется.

Справедливая стоимость запасов в данном случае соответствует балансовой стоимости.

Ввиду незначительной доли, занимаемой ими в структуре активов, Оценщиком было принято решение по состоянию на дату определения стоимости принять стоимость запасов равной балансовой.

**Справедливая стоимость запасов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 570 тыс. руб.**

#### **8.5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

Дебиторская задолженность на дату определения стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки краткосрочная дебиторская задолженность составляла 27 933 тыс. руб. (15,56% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

- МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

Долгосрочная дебиторская задолженность может возникать в случае продажи активов на условиях отсрочки платежа. В этом случае доход от реализации актива эквивалентен сумме денежных средств, которую можно было бы за него получить на дату его продажи (т.е. текущая цена при условии немедленного получения денежных средств).

Разница между ценой при условии немедленного получения денежных средств и приведенной стоимостью будущих ожидаемых потоков денежных средств представляет собой дисконт, который признаётся как процентный доход (амортизируется) в отчете о совокупном доходе на протяжении всего периода до момента получения средств с использованием метода эффективной ставки процента.

В случае, когда цена актива при условии немедленного получения денежных средств неизвестна, для дисконтирования суммы долгосрочной дебиторской задолженности используется рыночная ставка процента, в качестве которой применяется:

- процентная ставка по банковским кредитам со сходными сроками, валютами, предоставляемым компании-дебитору в период возникновения дебиторской задолженности, или
- средневзвешенная процентная ставка по данным статистики Центрального Банка РФ, которая начислялась в момент признания дебиторской задолженности, по займам, выданным коммерческим предприятиям со сходными сроками, валютами в случае, если у компании-дебитора нет кредитов со сходными условиями, процентная ставка которых может быть использована в качестве ставки дисконтирования.

Долгосрочный входящий НДС не является финансовым инструментом и не дисконтируется.

Авансы, выданные и предварительно оплаченные расходы (расходы будущих периодов), отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Расчеты по налогам определяются по номинальной стоимости, справедливая стоимость равна балансовой.

Финансовым активом являются «Проценты к получению». Ввиду краткосрочности данного финансового актива его справедливая стоимость равна балансовой.



В связи с тем, что Заказчиком не предоставлена расшифровка дебиторской задолженности с указанием дат ее погашения, для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности Оценщик принял возможное значение оборачиваемости для краткосрочной дебиторской задолженности по данным финансового анализа – 62 дня.

Таким образом, оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности менее 3 месяцев, дисконтирования не требуется.

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет округленно 27 933 тыс. руб.**

#### **8.5.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

Денежные средства ЗАО ВНИИТР на дату оценки составляли 4 150 тыс. руб. (2,31% в объеме активов компании).

Учет денежных средств и их эквивалентов по МСФО ведется в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе и на банковских депозитах до востребования.

Эквиваленты денежных средств – это краткосрочные высоколиквидные инвестиции, которые можно легко конвертировать в известные суммы денежных средств, и которые подвержены лишь незначительному риску изменения стоимости. Под краткосрочным подразумевается период в три месяца с момента приобретения инвестиции, оставшийся до ее погашения.

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

- деньги в кассе;
- денежные средства в пути;
- деньги на текущих счетах компании (рублевых и валютных), доступные для использования;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- депозиты до востребования и сроком до трех месяцев;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

Инкассированные денежные средства, еще не перечисленные на расчетный счет в банке, включаются в состав денежных средств в пути.

Денежные средства с ограничением к использованию исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов и показываются в качестве прочих оборотных либо внеоборотных активов в зависимости от срока ограничения в использовании, либо отдельной строкой, если их сумма существенна.

Денежные средства и их эквиваленты являются ограниченными в использовании в случаях, когда:

- заключен договор с банком, предполагающий обязательный остаток средств на счете;
- ограниченное использование средств предусмотрено договором займа/кредита;
- существуют ограничения по использованию средств на счете в силу законодательства страны, где располагается банк;
- денежные средства арестованы или заблокированы в связи с судебными разбирательствами, требованиями налоговых органов и т.д.;
- денежные средства находятся на счетах в банках, у которых отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ЗАО ВНИИТР.



**Справедливая стоимость денежных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 4 150 тыс. руб.**

### 8.5.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ АКТИВОВ

В состав прочих активов входят расходы будущих периодов в размере 1 106 тыс. руб. (0,62% от общей стоимости активов).

Табл. 8.9. Состав прочих активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Расходы будущих периодов:			
Лицензия 135557 (услуги местной телефонной связи)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Лицензия 135558 (телематич.связь с радиочаст.спектром)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Лицензия 135559 (услуги связи по передаче данных с рад.част.)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Лицензия 135560 (предоставление каналов связи)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Audio Hijack Pro	15.04.2013	3 891,09	1 586,75
CS6 Design and Web Premium	06.05.2013	68 095,86	28 556,36
DynCRMCAL RUS SA OLP NL DvcCAL	04.04.2013	99 910,00	909,97
DynCRMSvr RUS SA OLP NL Qlfd	04.04.2013	50 402,00	459,03
Infix Standart 5-user	04.03.2013	80 110,30	31 268,92
Office Standart 2013	15.01.2013	112 752,00	40 311,87
Office Standart 2013	14.03.2013	112 752,00	44 009,65
Photoshop CS6 13	23.05.2013	24 714,55	10 590,02
SYMC BACKUP EXEC 2012	15.01.2014	58 706,85	32 730,58
Version Upgrade SolarWinds	19.02.2013	48 285,60	15 442,43
Windows Professional 8 S	15.01.2013	51 685,20	18 478,85
Windows Professional 8 S	14.03.2013	51 685,20	20 173,90
Лицензия CA ARCserv Backup r16 for Wind/	14.08.13	11 102,00	5 258,58
Права на обслуживание программы (медиаплеер для сайта)	22.06.2015	17 500,00	3 937,50
Сертификат тех.поддержки Red Hat с 19.05.15 по 18.05.16 (АТС)	19.05.2015	17913,73	2 571,80
ФотоШОУ 4,25	22.04.2013	1365	561,92
Итого по строке 1260		1 713 375,90	1 106 007,45

При работе со статьей затрат «Расходы будущих периодов» необходимо четко определить, имеет ли актив свои правила выбытия, или это издержки, которые признаются единовременными. При осуществлении операций, необходимо придерживаться установленного алгоритма. В первую очередь, следует проверить, предусматривается ли действующими нормами по бухучету метод равномерного распределения анализируемых затрат. При положительном ответе на этот вопрос, они остаются на сч. 97. Расходы будущих периодов в этом случае можно продолжать распределять. Если указанный способ не предусматривается, необходимо определить, возможен ли в предстоящих финансовых циклах доход

от этих средств. Возможность переноса таких расходов на будущее предусматривается в ПБУ 10/99 (в пунктах 9 и 19). В случае положительного ответа их также следует распределить.

Стоимость активов, признанных издержками обнулена. Эти издержки признаны единовременными. Результаты расчета стоимости прочих активов приведены в Табл. 8.10.

**Табл. 8.10. Расчет стоимости прочих активов**

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Стоимость на дату оценки, руб.
Расходы будущих периодов:			
Лицензия 135557 (услуги местной телефонной связи)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Лицензия 135558 (телематич.связь с радиочаст.спектром)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Лицензия 135559 (услуги связи по передаче данных с рад.част.)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Лицензия 135560 (предоставление каналов связи)	15.12.2015	225 626,13	212 289,83
Audio Hijack Pro	15.04.2013	3 891,09	0
CS6 Design and Web Premium	06.05.2013	68 095,86	0
DynCRMCAL RUS SA OLP NL DvcCAL	04.04.2013	99 910,00	0
DynCRMSvr RUS SA OLP NL Qlfd	04.04.2013	50 402,00	0
Infix Standart 5-user	04.03.2013	80 110,30	0
Office Standart 2013	15.01.2013	112 752,00	0
Office Standart 2013	14.03.2013	112 752,00	0
Photoshop CS6 13	23.05.2013	24 714,55	0
SYMC BACKUP EXEC 2012	15.01.2014	58 706,85	0
Version Upgrade SolarWinds	19.02.2013	48 285,60	0
Windows Professional 8 S	15.01.2013	51 685,20	0
Windows Professional 8 S	14.03.2013	51 685,20	0
Лицензия CA ARCserv Backup r16 for Wind/	14.08.13	11 102,00	0
Права на обслуживание программы (медиаплеер для сайта)	22.06.2015	17 500,00	0
Сертификат тех.поддержки Red Hat с 19.05.15 по 18.05.16 (АТС)	19.05.2015	17913,73	0
ФотоШОУ 4,25	22.04.2013	1365	0
Итого по строке 1260		1 713 375,90	849 159,32

**Справедливая стоимость прочих активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 849 тыс.руб.**

Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости сведены в Табл. 8.11.

**Табл. 8.11. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.**

Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость тыс. руб.
Нематериальные активы	20	83
Основные средства	143 435	874 708





Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость тыс. руб.
Доходные вложения в материальные ценности	810	5 767
Отложенные налоговые активы	1 535	0
Запасы	570	570
Дебиторская задолженность	27 933	27 933
Денежные средства	4 150	4 150
Прочие оборотные активы	1 106	849
<b>АКТИВЫ</b>	<b>179 559</b>	<b>914 060</b>

**Таким образом, справедливая стоимость активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 914 060 тыс. руб.**

## **8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Обязательства ЗАО ВНИИТР на 01 апреля 2016 г. составляли 83 193 тыс. руб. и имели следующую структуру:

- долгосрочные обязательства – 3 645 тыс. руб. или 4% от общей суммы обязательств;
- краткосрочные обязательства – 79 548 тыс. руб. или 96% от общей суммы обязательств.

### **8.6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

По балансу долгосрочные обязательства компании были представлены отложенными налоговыми обязательствами.

#### **8.6.1.1. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых обязательств**

По балансу отложенные налоговые обязательства составляют 3 645 тыс. руб., что составляет 4,38% от общей величины обязательств.

Учет отложенных налоговых активов, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 12 «Налоги на прибыль».

Отложенные налоговые обязательства - суммы налогов на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц.

Отложенные налоговые активы - суммы налогов на прибыль, подлежащие возмещению в будущих периодах в отношении:

- (a) вычитаемых временных разниц;
- (b) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (c) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства, а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода.

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

Стоимость отложенных налоговых обязательств принята равной балансовой.

**Справедливая стоимость долгосрочных обязательств по состоянию на дату оценки округленно составляет 3 645 тыс. руб.**



## 8.6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Согласно бухгалтерскому балансу ЗАО ВНИИТР краткосрочные обязательства были представлены заемными средствами, кредиторской задолженностью и оценочными обязательствами в размере 79 548 тыс. руб.

### 8.6.2.1. Расчет текущей стоимости краткосрочных займов

Табл. 8.12. Состав краткосрочных займов

Наименование заимодавца, номер договора	Дата получения	Дата погашения	Сумма займа, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Порядок выплаты % и основной суммы займа
11-РМГ-0173	28.11.11	31.12.16	17 000 000,00	12 000 000,00	10%	в конце срока
11-РМГ-0189	23.12.11	31.12.16	15 000 000,00	15 000 000,00	10%	в конце срока
12-РМГ-0058	28.04.12	31.12.16	17 000 000,00	17 000 000,00	10%	в конце срока

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

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

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

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в марте 2016 г<sup>5</sup>. Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения, соответствующим периоду до погашения займа.

Расчет стоимости займов приведен в Табл. 8.13.

Табл. 8.13. Расчет стоимости краткосрочных займов

Наименование заимодавца	Непогашенный остаток на дату оценки	Период до погашения	Сумма к выплате, руб.	Ставка дисконтирования	Кэф дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
11-РМГ-0173	12 000 000,00	274,00	18 115 068	10,69%	0,9266	16 785 276
11-РМГ-0189	15 000 000,00	274,00	22 541 096	10,69%	0,9266	20 886 397
12-РМГ-0058	17 000 000,00	274,00	24 955 068	10,69%	0,9266	23 123 164
Итого полученные краткосрочные кредиты и займы на дату оценки:						60 794 837

<sup>5</sup> <http://cbr.ru/publ/BBS/Bbs1605r.pdf>.



В составе краткосрочных займов отражены начисленные проценты по займам. Расчет стоимости начисленных процентов включен в расчет стоимости займов. Расчет стоимости займов с учетом начисленных процентов произведен выше.

**Таким образом, текущая стоимость краткосрочных займов составляет 60 795 тыс. руб.**

#### **8.6.2.2. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности**

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО ВНИИТР на 01 апреля 2016 г., ее величина составляла 16 758 тыс. руб.

Кредиторской задолженностью согласно МСФО отражается в отчетности в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

Обязательство признается, если у компании существует обязанность, возникшая в результате прошлых событий, урегулирование которой, как ожидается, приведет к оттоку из компании ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Компания учитывает кредиторскую задолженность на конец отчетного периода в зависимости от сроков погашения как:

- краткосрочную со сроком погашения в течение 12 месяцев с отчетной даты в составе оборотных обязательств;
- долгосрочную со сроками погашения более чем 12 месяцев с отчетной даты в составе внеоборотных обязательств (за исключением авансов).

В случае, когда цена актива при условии немедленного платежа неизвестна, для дисконтирования суммы долгосрочной кредиторской задолженности используется рыночная ставка процента, в качестве которой применяется:

- процентная ставка по банковским кредитам со сходными сроками, валютами, которые получала компания в период возникновения кредиторской задолженности, или
- средневзвешенная процентная ставка по данным статистики Центрального Банка РФ, которая начислялась в момент признания кредиторской задолженности, по займам, выданным коммерческим предприятиям со сходными сроками, валютами в случае, если у компании нет кредитов со сходными условиями, процентная ставка которых может быть использована в качестве ставки дисконтирования.

Налоговые обязательства не дисконтируются.

Авансы полученные отражаются по номинальной стоимости, так как в большинстве случаев не являются финансовыми инструментами.

В связи с тем, что Заказчиком не предоставлена расшифровка кредиторской задолженности с указанием дат ее погашения, для расчета текущей стоимости кредиторской задолженности Оценщик принял возможное значение оборачиваемости для краткосрочной кредиторской задолженности по данным финансового анализа – 42 дня.

Таким образом, оборачиваемость кредиторской задолженности менее 3 месяцев, дисконтирования не требуется.

**Таким образом, справедливая стоимость кредиторской задолженности ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 16 758 тыс. руб.**



### 8.6.2.3. Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

Оценочные обязательства ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляют 3 476 тыс. руб. (4,18% от общей величины обязательств).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

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

**Таким образом, справедливая стоимость краткосрочных пассивов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 81 029 тыс. руб.**

Итоговый расчет справедливой стоимости обязательств сведен в Табл. 8.14.

Табл. 8.14. Итоговый расчет стоимости обязательств

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	3 645	3 645
Заемные средства	59 314	60 795
Кредиторская задолженность	16 758	16 758
Оценочные обязательства	3 476	3 476
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>83 193</b>	<b>84 674</b>

**Текущая стоимость обязательств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 84 674 тыс. руб.**

## 8.7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

Справедливая стоимость собственного капитала компании находится как разность между справедливой стоимостью активов и текущей стоимостью пассивов.

Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР сведен в Табл. 8.15.

Табл. 8.15. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.

Наименование статей	Величина
<b>Активы</b>	914 060
<b>Обязательства</b>	84 674
<b>Собственный капитал</b>	<b>829 386</b>

Таким образом, справедливая стоимость собственного капитала (100%) ЗАО ВНИИТР округленно составляет 829 390 тыс. руб.

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО ВНИИТР, рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 апреля 2016 г. округленно составляет 829 390 тыс. руб.**



## 8.8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала). В рамках затратного подхода к оценке была определена справедливая стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО ВНИИТР, которая составила 829 390 тыс. руб.

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

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

### 8.8.1. КОРРЕКТИРОВКА НА НЕДОСТАТОК ЛИКВИДНОСТИ

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

Определение величины скидки на недостаток ликвидности осуществлялось с использованием данных СРД № 4.<sup>6</sup>

Величина скидки на недостаток ликвидности для ЗАО ВНИИТР определена в размере 20,0%.

### 8.8.2. КОРРЕКТИРОВКА НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ПАКЕТА

Полученное в результате расчетов значение определяет стоимость 100% пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР.

Скидка на меньшую долю отсутствует, поскольку в данном случае определяется стоимость 77,84% пакета обыкновенных именных акций, а для пакета акций более 75% величина коэффициента контроля, в соответствии с приведенной ниже таблицей, равна 1,0.

Табл. 8.16. Величина коэффициента контроля

Показатель	Размер пакета акций				
	0-(10%-1 акция)	10-25%	(25%+1 акция)-50%	(50%+1 акция) – (75%-1 акция)	75-100%
Коэффициент контроля при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету	0,45	0,57	0,70	0,95	1,0

Расчетное значение скидки за размер пакета составляет 0%.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен в Табл. 8.17.

<sup>6</sup>Справочник расчетных данных № 12 стр.25.



**Табл. 8.17. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, тыс. руб.**

Наименование статей	Величина
Справедливая стоимость собственного капитала ЗАО ВНИИТР	829 390
Оцениваемый пакет акций	77,84%
Справедливая стоимость оцениваемого пакета обыкновенных именных акций без учета корректировок	645 630
Корректировка на недостаток ликвидности	20,0%
Корректировка на неконтрольный характер пакета	0,0%
<b>Справедливая стоимость оцениваемого пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР</b>	<b>516 500</b>

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) составит 516 500 тыс. руб.

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 апреля 2016 г., округленно составляет 516 500 тыс. руб.**

**Стоимость одной акции в составе пакета составляет 131 726,60 руб.**

## 9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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



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

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

**Таким образом, применение сравнительного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.**



## 10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

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

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

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

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

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

### 10.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- на 01.04.2016 г. денежные потоки компании по результатам основной производственной деятельности не постоянны, выручка по основному виду деятельности минимальна. Соответственно, у Оценщика нет возможности прогнозировать результаты деятельности на основе ретроспективных данных. Текущая деятельность компании не может дать определенное представление о результатах ее будущей деятельности, на протяжении всего исследуемого периода чистая прибыль ЗАО ВНИИТР образуется, в основном, за счет сдачи помещений в аренду, а не за счет выручки от основных видов деятельности компании;
- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли, поскольку ключевые показатели деятельности ЗАО ВНИИТР (норматив собственного оборотного капитала, статьи, формирующие чистую прибыль, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности), рассчитанные за 2015 г., не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями;
- Заказчик не предоставил перспективный план развития бизнеса ЗАО ВНИИТР, что не позволяет достоверно прогнозировать выручку, затраты и денежные потоки. Также Заказчиком не предоставлены данные по планируемым долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям и, соответственно, получению доходов (расходов) по ним.

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

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

**Таким образом, применение доходного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 апреля 2016 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.**

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО «ВНИИТР» размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала), по состоянию на 01 апреля 2016 г. был использован затратный подход к оценке и обоснованы отказы от сравнительного и доходного подходов.

Согласование результатов не требуется.

## 12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением № 40 от 10.06.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г. была выполнена оценка справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

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

**На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) по состоянию на 01 апреля 2016 г. округленно составляет:**

**516 500 000 рублей**

**(Пятьсот шестнадцать миллионов пятьсот тысяч рублей)**

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

**131 726,60 руб.**

**(Сто тридцать одна тысяча семьсот двадцать шесть рублей 60 коп.)**

### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- изложенные в Отчете факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной, максимальной или оговоренной цены, оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества, а использованный объем информации достаточен для проведения объективной оценки;
- оценщик лично проводил обследование имущества путем его осмотра;
- ни одно лицо, кроме подписавших настоящий отчет не оказывало профессионального содействия оценщикам;
- настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
- оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 ФСО № 8 утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Справедливая стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 апреля 2016 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В. Лигачев

Генеральный директор ЗАО «НАОиК»

В.В. Бережной



## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ЗАО ВНИИТР

### Исходные данные

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

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

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

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.03.2016 года.

### Актив баланса

Таблица 1

<b>Баланс (Форма 1)</b>					
Статья баланса	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Нематериальные активы	1110	31,0	26,0	21,0	20,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	0,0	148 296,0	144 830,0	143 435,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 598,0	1 142,0	388,0	810,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	2 443,0	1 244,0	1 558,0	1 535,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>5 072,0</b>	<b>150 708,0</b>	<b>146 797,0</b>	<b>145 800,0</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	1210	1 958,0	1 221,0	651,0	570,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	18 136,0	11 971,0	21 210,0	27 933,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 552,0	5 080,0	3 088,0	4 150,0
Прочие оборотные активы	1260	1 032,0	478,0	1 191,0	1 106,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>28 678,0</b>	<b>18 750,0</b>	<b>26 140,0</b>	<b>33 759,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>33 750,0</b>	<b>169 458,0</b>	<b>172 937,0</b>	<b>179 559,0</b>

### Пассив баланса

Таблица 2

<b>ПАССИВ</b>		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5,0	5,0	5,0	5,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	19 646,0	19 646,0	19 646,0	19 646,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	0,0	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 931,0	30 456,0	66 553,0	76 716,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>21 582,0</b>	<b>50 107,0</b>	<b>86 204,0</b>	<b>96 367,0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1410	141 780,0	103 008,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 175,0	2 819,0	3 480,0	3 645,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>143 955,0</b>	<b>105 827,0</b>	<b>3 480,0</b>	<b>3 645,0</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1510	0,0	0,0	63 903,0	59 314,0
Кредиторская задолженность	1520	7 965,0	10 700,0	16 179,0	16 758,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	3 252,0	2 823,0	3 171,0	3 475,0
Прочие обязательства	1550	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>11 217,0</b>	<b>13 523,0</b>	<b>83 253,0</b>	<b>79 547,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>176 754,0</b>	<b>169 457,0</b>	<b>172 937,0</b>	<b>179 559,0</b>

Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)					
Наименование показателя	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>					
Выручка	2110	6 018,0	173 255,0	165 192,0	35 759,0
Себестоимость продаж	2120	(5 198,0)	(105 608,0)	(89 946,0)	(16 591,0)
Валовая прибыль (убыток)	<b>2100</b>	<b>820,0</b>	<b>67 647,0</b>	<b>75 246,0</b>	<b>19 168,0</b>
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(243,0)	(20 457,0)	(21 619,0)	(5 088,0)
Прибыль (убыток) от продаж	<b>2200</b>	<b>577,0</b>	<b>47 190,0</b>	<b>53 627,0</b>	<b>14 080,0</b>
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	0,0	180,0	73,0	12,0
Проценты к уплате	2330	(40,0)	(10 939,0)	(6 576,0)	(1 111,0)
Прочие доходы	2340	0,0	531,0	1 720,0	77,0
Прочие расходы	2350	(28,0)	(1 536,0)	(3 963,0)	(329,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	<b>509,0</b>	<b>35 426,0</b>	<b>44 881,0</b>	<b>12 729,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(24,0)	(5 057,0)	(8 438,0)	(2 379,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	100,0	(191,0)	(441,0)	(21,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(17,0)	(644,0)	(662,0)	(165,0)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	40,0	(1 199,0)	314,0	(23,0)
Прочее	2480	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	<b>508,0</b>	<b>28 526,0</b>	<b>36 095,0</b>	<b>10 162,0</b>
<b>Справочно</b>					
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	<b>508,0</b>	<b>28 526,0</b>	<b>36 095,0</b>	<b>10 162,0</b>
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0	0,0

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

### Структура баланса

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

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

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

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

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

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

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

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ЗАО "ВНИИТР" на конец анализируемого периода (31.03.2016 г.) составила - 42313,0 тыс. руб., что говорит о том, что все оборотные активы, а также часть постоянных активов предприятия формируются за счет краткосрочных обязательств, что является признаком сильной финансовой неустойчивости.

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



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



## Актив баланса

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

### Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Нематериальные активы	1110	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	0,0%	87,5%	83,7%	79,9%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	7,7%	0,7%	0,2%	0,5%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	7,2%	0,7%	0,9%	0,9%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>15,0%</b>	<b>88,9%</b>	<b>84,9%</b>	<b>81,2%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	1210	5,8%	0,7%	0,4%	0,3%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	53,7%	7,1%	12,3%	15,6%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22,4%	3,0%	1,8%	2,3%
Прочие оборотные активы	1260	3,1%	0,3%	0,7%	0,6%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>85,0%</b>	<b>11,1%</b>	<b>15,1%</b>	<b>18,8%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>АКТИВ</b>	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.			
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Нематериальные активы	31,0	21,0	-10,0	-32,3%	-0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	143 004,0	144 830,0	1 826,0	1,3%	2,8%
Доходные вложения в материальные ценности	2 598,0	388,0	-2 210,0	-85,1%	-1,2%
Финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	2 443,0	1 558,0	-885,0	-36,2%	-0,5%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>148 076,0</b>	<b>146 797,0</b>	<b>-1 279,0</b>	<b>-0,9%</b>	<b>1,1%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	1 958,0	651,0	-1 307,0	-66,8%	-0,7%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	18 136,0	21 210,0	3 074,0	16,9%	2,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	7 552,0	3 088,0	-4 464,0	-59,1%	-2,5%
Прочие оборотные активы	1 032,0	1 191,0	159,0	15,4%	0,1%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>28 678,0</b>	<b>26 140,0</b>	<b>-2 538,0</b>	<b>-8,8%</b>	<b>-1,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>176 754,0</b>	<b>172 937,0</b>	<b>-3 817,0</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,0%</b>





Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2013 г. активы и валюта баланса выросли на 432,0%, что в абсолютном выражении составило 145809,0 тыс. руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 179559,0 тыс. руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Основные средства'. За прошедший период рост этой статьи составил 143435,0 тыс. руб. (в процентном соотношении - 0,0%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Основные средства' достигло 143435,0 тыс. руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2013 г. составляла 5072,0 тыс. руб., возросли на 140728,0 тыс. руб. (темп прироста составил 2774,6%) и на 31.03.2016 г. их величина составила 145800,0 тыс. руб. (81,2% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 28678,0 тыс. руб. также возросла на 5081,0 тыс. руб. (темп прироста составил 17,7%) и на 31.03.2016 г. их величина составила 33759,0 тыс. руб. (18,8% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.03.2016 г. составила 79,9% что говорит о 'тяжелой' структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (81,2%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 66,2%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 143435,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 9797,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Дебиторская задолженность'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 9797,0 тыс.руб. , что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Рассматривая дебиторскую задолженность ЗАО "ВНИИТР" следует отметить, что предприятие на 31.03.2016 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 11175,0 тыс. руб.

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

## Пассив баланса

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

### Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	58,2%	11,6%	11,4%	10,9%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5,7%	18,0%	38,5%	42,7%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>63,9%</b>	<b>29,6%</b>	<b>49,8%</b>	<b>53,7%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1410	420,1%	60,8%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	6,4%	1,7%	2,0%	2,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	426,5%	62,5%	2,0%	2,0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>426,5%</b>	<b>62,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	37,0%	33,0%
Кредиторская задолженность	1520	23,6%	6,3%	9,4%	9,3%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	9,6%	1,7%	1,8%	1,9%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>33,2%</b>	<b>8,0%</b>	<b>48,1%</b>	<b>44,3%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>523,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



**Изменения пассива баланса.**

Таблица 7

ПАССИВ	Изменения				
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	5,0	5,0	0,0	0,0%	-0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1 931,0	76 716,0	74 785,0	3 872,9%	37,0%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>21 582,0</b>	<b>96 367,0</b>	<b>74 785,0</b>	<b>346,5%</b>	<b>-10,3%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	141 780,0	0,0	-141 780,0	-100,0%	-420,1%
Отложенные налоговые обязательства	2 175,0	3 645,0	1 470,0	67,6%	-4,4%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>143 955,0</b>	<b>3 645,0</b>	<b>-140 310,0</b>	<b>-97,5%</b>	<b>-424,5%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	59 314,0	59 314,0	0,0%	33,0%
Кредиторская задолженность	7 965,0	16 758,0	8 793,0	110,4%	-14,3%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	3 252,0	3 475,0	223,0	6,9%	-7,7%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>11 217,0</b>	<b>79 547,0</b>	<b>68 330,0</b>	<b>609,2%</b>	<b>11,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>176 754,0</b>	<b>179 559,0</b>	<b>2 805,0</b>	<b>1,6%</b>	<b>-423,7%</b>

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период рост этой статьи составил 74785,0 тыс. руб. (в процентном соотношении ее рост составил 3872,9%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 76716,0 тыс. руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ЗАО "ВНИИТР" отметим, что его значение за анализируемый период значительно увеличилось на 31.03.2016 г. величина собственного капитала предприятия составила 99842,0 тыс. руб. (55,6% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период незначительно снизилась. На 31.03.2016 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 79717,0 тыс. руб. (44,4% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 74785,0 тыс. руб. и составила 76716,0 тыс. руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс. руб., а нераспределенной прибыли 74785,0 тыс. руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить об эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2013 г. составляла 21582,0 тыс. руб., возросла на 74785,0 тыс. руб. (темп прироста составил 346,5%), и на 31.03.2016 г. его величина составила 96367,0 тыс. руб. (53,7% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' - на 74785 тыс. руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.03.2016 г. превышают долгосрочные на 72427,0 тыс. руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной. Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2013 г. составляла 143955,0 тыс. руб., снизилась на -140310,0 тыс. руб. (темп уменьшения составил -97,5%), и на 31.03.2016 г. ее величина составила 3645,0 тыс. руб. (2,0% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение долгосрочных пассивов оказало уменьшение статьи 'Заемные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -141780,0 тыс. руб. (в процентном соотношении - -100,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' установилось на уровне 0,0 тыс. руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2013 г. составляла 11217,0 тыс. руб. напротив возросла на 68330,0 тыс. руб. (темп прироста составил 609,2%), и на 31.03.2016 г. ее величина составила 79547,0 тыс. руб. (44,3% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение краткосрочной кредиторской задолженности оказал рост статьи 'Заемные средства'. За прошедший период рост этой статьи составил 59314,0 тыс. руб. (в процентном соотношении рост этой статьи составил 0,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' достигло 59314,0 тыс. руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.03.2016 г. составляет статья 'Заемные средства'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 59314 тыс. руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 74,6%)

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

### Агрегированный баланс

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

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.

#### Агрегированный баланс.

Таблица 8

Агрегированный баланс - Изменения		31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	в абс.выражении	Изменения
АКТИВ					темп прироста
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>5 072,0</b>	<b>145 800,0</b>	<b>140 728,0</b>	<b>2 774,6%</b>
<b>Оборотные активы</b>		<b>28 678,0</b>	<b>33 759,0</b>	<b>5 081,0</b>	<b>17,7%</b>
Запасы и затраты		1 958,0	570,0	-1 388,0	-70,9%
Краткосрочная дебиторская задолженность		18 136,0	27 933,0	9 797,0	54,0%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		7 552,0	4 150,0	-3 402,0	-45,0%
Прочие оборотные активы		1 032,0	1 106,0	74,0	7,2%
<b>Баланс</b>		<b>33 750,0</b>	<b>179 559,0</b>	<b>145 809,0</b>	<b>432,0%</b>
ПАССИВ					
<b>Собственный капитал</b>		<b>24 834,0</b>	<b>99 842,0</b>	<b>75 008,0</b>	<b>302,0%</b>
<b>Долгосрочные пассивы</b>		<b>143 955,0</b>	<b>3 645,0</b>	<b>-140 310,0</b>	<b>-97,5%</b>
Займы и кредиты		141 780,0	0,0	-141 780,0	-100,0%
Прочие долгосрочные пассивы		2 175,0	3 645,0	1 470,0	67,6%
<b>Краткосрочные пассивы</b>		<b>7 965,0</b>	<b>76 072,0</b>	<b>68 107,0</b>	<b>855,1%</b>
Займы и кредиты		0,0	59 314,0	59 314,0	0,0%
Кредиторская задолженность		7 965,0	16 758,0	8 793,0	110,4%
Прочие краткосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Баланс</b>		<b>176 754,0</b>	<b>179 559,0</b>	<b>2 805,0</b>	<b>1,6%</b>

### Показатели рентабельности

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

Динамика показателей рентабельности ЗАО "ВНИИТР" за 31.12.2013 г. - 31.03.2016 г. представлены в таблице №10.

Таблица 10

Показатели рентабельности - Изменения		31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Изменения
Наименование показателя					Темп прироста
Общая рентабельность, %		8,5%	35,6%	27,1%	320,9%
Рентабельность продаж, %		9,6%	39,4%	29,8%	310,7%
Рентабельность собственного капитала, %		2,0%	43,0%	40,9%	2 000,4%
Рентабельность акционерного капитала, %		10 160,0%	812 960,0%	802 800,0%	7 901,6%
Рентабельность оборотных активов, %		1,8%	120,4%	118,6%	6 697,3%
Общая рентабельность производственных фондов, %		25,6%	35,4%	9,8%	38,1%
Рентабельность всех активов, %		1,5%	22,6%	21,1%	1 404,0%
Рентабельность финансовых вложений, %		0,0%	5,9%	5,9%	0,0%
Рентабельность основной деятельности		13,6%	53,6%	40,0%	293,4%
Рентабельность производства, %		15,8%	115,5%	99,8%	632,4%

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



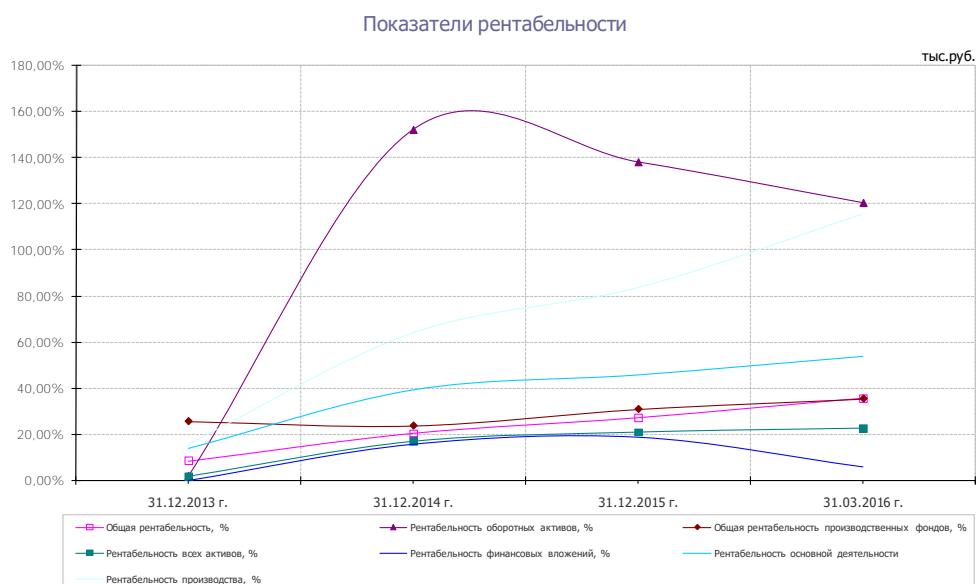
Таблица 10а

Показатели рентабельности				
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
Общая рентабельность, %	8,46%	20,45%	27,17%	35,60%
Рентабельность продаж, %	9,59%	27,24%	32,46%	39,37%
Рентабельность собственного капитала, %	2,05%	73,37%	50,73%	42,96%
Рентабельность акционерного капитала, %	10160,00%	570520,00%	721900,00%	812960,00%
Рентабельность оборотных активов, %	1,77%	152,14%	138,08%	120,41%
Общая рентабельность производственных фондов, %	25,59%	23,69%	30,85%	35,35%
Рентабельность всех активов, %	1,51%	16,83%	20,87%	22,64%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	15,76%	18,81%	5,93%
Рентабельность основной деятельности	13,63%	39,04%	45,55%	53,60%
Рентабельность производства, %	15,78%	64,05%	83,66%	115,53%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего, следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ЗАО "ВНИИТР" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 8,5%, но уже на конец анализируемого периода - на 31.03.2016 г. она возросла и установилась выше среднего по отрасли значения и составляет 35,6% (изменение в абсолютном выражении за период - (27,1%)). Эту тенденцию следует рассматривать как положительный момент.

Повышение рентабельности собственного капитала с 2,05% до 42,96% за анализируемый период было вызвано увеличением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на 9654,0 тыс. руб.

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



## Анализ финансовой устойчивости

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

Таблица 11



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

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	24834,0	99842,0	75 008,0	302,0%
2. Внеоборотные активы	5072,0	145800,0	140 728,0	2 774,6%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	19762,0	-45958,0	-65 720,0	-332,6%
4. Долгосрочные кредиты и займы	143955,0	3645,0	-140 310,0	-97,5%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	163717,0	-42313,0	-206 030,0	-125,8%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	59314,0	59 314,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	163717,0	17001,0	-146 716,0	-89,6%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1958,0	570,0	-1 388,0	-70,9%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	17804,0	-46528,0	-64 332,0	-361,3%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	161759,0	-42883,0	-204 642,0	-126,5%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	161759,0	16431,0	-145 328,0	-89,8%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	0	-1,0	
12.2.	1	0	-1,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Допустимо неустойчивое состояние предприятия		

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

Таблица 11а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям показатели	Изменения			
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
1. Источники собственных средств	24834,0	52930,0	89375,0	99842,0
2. Внеоборотные активы	5072,0	150708,0	146797,0	145800,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	19762,0	-97778,0	-57422,0	-45958,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	143955,0	105827,0	3480,0	3645,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	163717,0	8049,0	-53942,0	-42313,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	63903,0	59314,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	163717,0	8049,0	9961,0	17001,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1958,0	1221,0	651,0	570,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	17804,0	-98999,0	-58073,0	-46528,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	161759,0	6828,0	-54593,0	-42883,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	161759,0	6828,0	9310,0	16431,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	0	0	0
12.2.	1	1	0	0
12.3.	1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Нормальная финансовая устойчивость	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия

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

Таблица 12

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения Наименование финансового коэффициента	Изменения			
	31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	0,14	0,56	0,42	295,8%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	6,12	0,80	-5,32	-86,9%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	5,65	0,23	-5,42	-95,9%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,16	1,25	1,09	666,2%
Коэффициент маневренности	0,12	-0,44	-0,56	-479,3%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	83,61	-74,23	-157,85	-188,8%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,21	0,82	0,61	291,3%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,85	0,04	-0,82	-95,9%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	74,4%	74,4%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	5,2%	21,0%	15,8%	301,0%

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

Таблица 12а



<b>Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям</b>				
Наименование финансового коэффициента	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
Коэффициент автономии	0,14	0,31	0,52	0,56
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	6,12	2,20	0,93	0,80
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	5,65	0,12	0,18	0,23
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,16	0,45	1,07	1,25
Коэффициент маневренности	0,12	-0,62	-0,62	-0,44
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	83,61	6,59	-82,86	-74,23
Коэффициент имущества производственного назначения	0,21	0,90	0,85	0,82
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,85	0,67	0,04	0,04
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	76,47%	74,41%
Коэффициент кредиторской задолженности	5,24%	9,18%	19,36%	21,02%

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

Как видно из таблицы №11, на начало анализируемого периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат., а на конец периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №11а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2013 г.) ситуация на ЗАО "ВНИИТР" незначительно ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,42 и на 31.03.2016 г. составил 0,56. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -5,32 и на 31.03.2016 г. составил 0,80. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период снизился на -5,42 и на 31.03.2016 г. составил 0,23. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активам, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период снизился на -0,56 и на 31.03.2016 г. составил -0,44. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. ЗАО "ВНИИТР" На конец анализируемого периода ЗАО "ВНИИТР" обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период снизился на -157,85 и на 31.03.2016 г. составил -74,23. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.



## Анализ ликвидности

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №13.

Таблица 13

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения		Изменения		
Наименование коэффициента	31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,95	0,05	-0,89	-94,2%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	3,23	0,42	-2,80	-86,9%
Коэффициент текущей ликвидности	3,60	0,44	-3,16	-87,7%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	5,71	-1,25	-6,96	-122,0%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		-0,57	-	-

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

Таблица 13а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям		Значение коэффициента			
Наименование коэффициента	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,95	0,47	0,04	0,05	
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	3,23	1,59	0,30	0,42	
Коэффициент текущей ликвидности	3,60	1,75	0,33	0,44	
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	5,71	0,43	-2,06	-1,25	
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,41	-0,19	0,34	

На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,95. на 31.03.2016 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 0,05. На конец анализируемого периода показатель находится ниже нормативного значения (0,2), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 3,23. на 31.03.2016 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию, и составило 0,42.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя текущей ликвидности составило 3,60. на 31.03.2016 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 0,44. На конец анализируемого периода показатель находится

ниже нормативного значения (2,0), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,57, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

### Анализ деловой активности

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

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

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №14.

Таблица 14

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения		Изменения	
	31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Отдача активов, <b>дней</b>	2018,94	443,59	-1 575,35	-78,03%
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>дней</b>	1,85	362,81	360,96	19 464,50%
Оборачиваемость оборотных активов, <b>дней</b>	1715,53	75,38	-1 640,16	-95,61%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>дней</b>	135,61	3,09	-132,51	-97,72%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>дней</b>	1715,53	75,38	-1 640,16	-95,61%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	61,84	-1 023,06	-94,30%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	41,45	-435,02	-91,30%
Отдача собственного капитала, <b>дней</b>	1485,58	41,45	-1 444,13	-97,21%
<b>Расчет чистого цикла</b>				
Оборачиваемость материальных запасов, <b>дней</b>	117,13	1,43	-115,69	-98,78%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	61,84	-1 023,06	-94,30%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, <b>дней</b>	61,73	2,78	-58,95	-95,49%
<b>Затратный цикл, дней</b>	<b>1263,77</b>	<b>66,06</b>	<b>-1 197,71</b>	<b>-94,77%</b>
Оборачиваемость кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	42,18	-434,29	-91,15%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Производственный цикл, дней</b>	<b>476,47</b>	<b>42,18</b>	<b>-434,29</b>	<b>-91,15%</b>
<b>Чистый цикл, дней</b>	<b>787,30</b>	<b>23,88</b>	<b>-763,41</b>	<b>-96,97%</b>

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

Таблица 14а



<b>Показатели деловой активности (в днях)</b>				
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
Отдача активов, <b>дней</b>	2018,94	211,12	373,09	443,59
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>дней</b>	1,85	154,13	319,45	362,81
Оборачиваемость оборотных активов, <b>дней</b>	1715,53	49,27	48,91	75,38
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>дней</b>	135,61	4,16	2,61	3,09
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>дней</b>	1715,53	49,27	48,91	75,38
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	31,28	36,16	61,84
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	19,39	29,29	41,45
Отдача собственного капитала, <b>дней</b>	1485,58	80,79	155,06	238,12
<b>Расчет чистого цикла</b>				
Оборачиваемость материальных запасов, <b>дней</b>	117,13	2,54	1,42	1,43
Оборачиваемость дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	31,28	36,16	61,84
Оборачиваемость прочих оборотных активов, <b>дней</b>	61,73	0,99	2,60	2,78
<b>Затратный цикл, дней</b>	<b>1263,77</b>	<b>34,81</b>	<b>40,17</b>	<b>66,06</b>
Оборачиваемость кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	22,23	35,26	42,18
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Производственный цикл, дней</b>	<b>476,47</b>	<b>22,23</b>	<b>35,26</b>	<b>42,18</b>
<b>Чистый цикл, дней</b>	<b>787,30</b>	<b>12,58</b>	<b>4,91</b>	<b>23,88</b>

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

Таблица 15

<b>Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения</b>		<b>Изменения</b>		
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.03.2016 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Отдача активов, <b>об</b>	0,2	0,2	0,0	13,8%
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>об</b>	194,1	0,2	-193,9	-99,9%
Оборачиваемость оборотных активов, <b>об</b>	0,2	1,2	1,0	469,0%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>об</b>	2,7	29,1	26,5	996,4%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>об</b>	0,2	1,2	1,0	469,0%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>об</b>	0,3	1,5	1,1	338,6%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>об</b>	0,8	2,2	1,4	187,4%
Отдача собственного капитала, <b>об</b>	0,2	0,4	0,1	56,0%

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

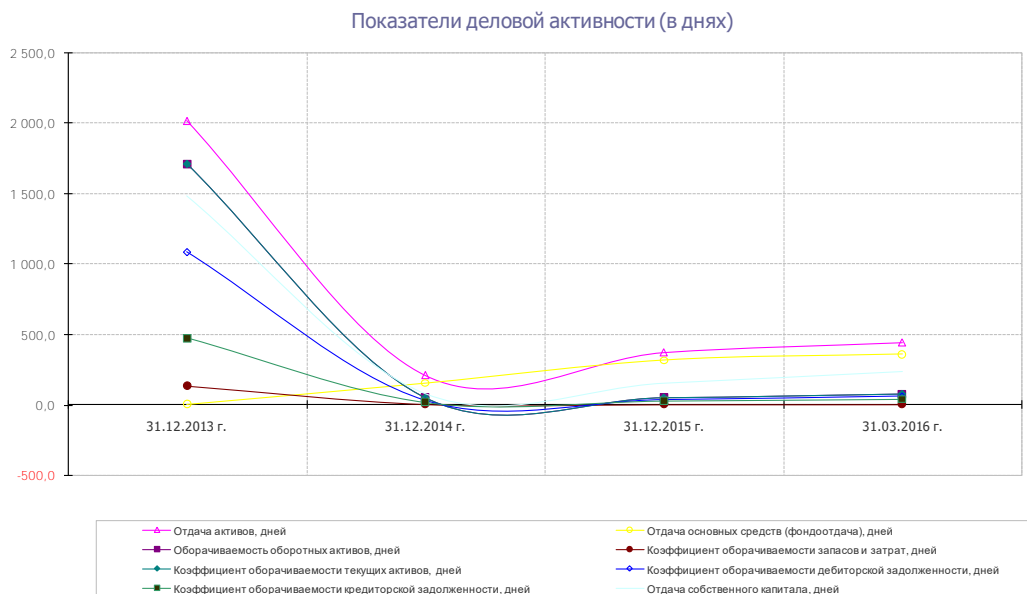
Таблица 15а

<b>Показатели деловой активности (в оборотах за период)</b>				
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
Отдача активов, <b>об.</b>	0,18	1,71	0,96	0,20
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>об.</b>	194,13	2,34	1,13	0,25
Оборачиваемость оборотных активов, <b>об.</b>	0,21	7,31	7,36	1,19
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>об.</b>	2,65	86,49	138,17	29,11
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>об.</b>	0,21	7,31	7,36	1,19
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>об.</b>	0,33	11,51	9,96	1,46
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>об.</b>	0,76	18,56	12,29	2,17
Отдача собственного капитала, <b>об.</b>	0,24	4,46	2,32	0,38

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

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

Как видно из таблицы №14, большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизилось. Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции. Также положительной тенденцией является то, что при снижении периода оборачиваемости увеличилась и выручка. Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №3.



## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2013 г. по 31.03.2016 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "ВНИИТР" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,57, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. На начало анализируемого периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат, а на конец периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.
8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал 787,30 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 763,41 дн. и составила 23,88 дн. что говорит о положительной тенденции, об увеличении кредитов поставщиков и покупателей, позволяющих покрыть потребность в финансировании производственного процесса.

9. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. - 121422,0 тыс. руб. возросла на 217789,0 тыс. руб. (темп прироста составил 179,4%), и на 31.03.2016 г. их величина составила 96367,0 тыс. руб.
10. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На конец анализируемого периода вероятность банкротства можно оценить как низкую.

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 15.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 15.1.1. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРИГОДНОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

##### 15.1.1.1. Юридическая характеристика объекта оценки

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

##### 15.1.1.2. Анализ имущественных прав на объект оценки

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

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

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

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

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

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

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



имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

## 15.1.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 15.1.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

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

Объект недвижимости на дату оценки используется под размещение офисных помещений.

Здание находится в Северо-Западном Административном округе по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12. Краткое описание района местоположения объекта недвижимости представлено в Табл. 15.1.

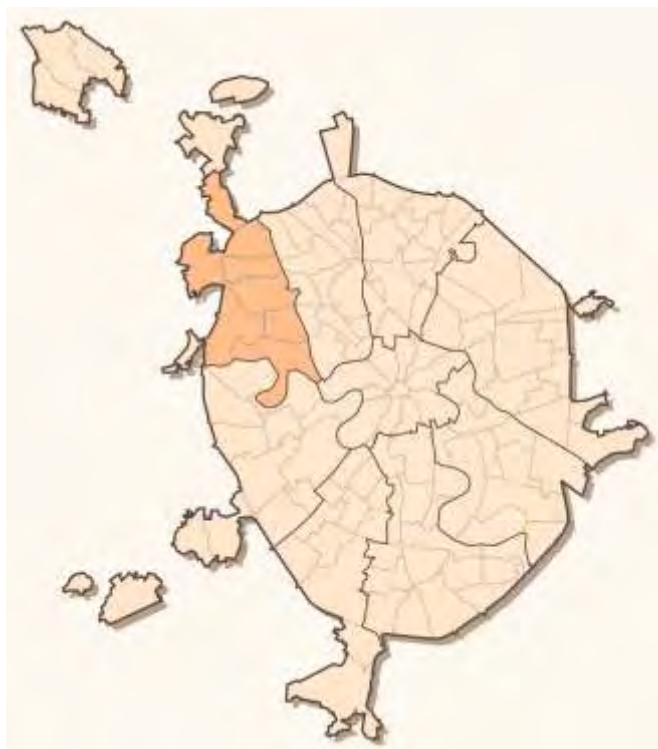
Табл. 15.1. Краткое описание местоположения

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

### 15.1.2.2. Краткая характеристика Северо-Западного административного округа.

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





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

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

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

#### **Муниципальный район Хорошево-Мневники.**

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

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

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

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

### 15.1.2.3. Фотографии объекта оценки



Рис. 15.1 Внешний вид здания

Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки

Описание	Характеристики
Функциональное назначение/ Текущее использование	Нежилое здание/ Административное
Общая площадь, кв. м	10 564,1
Площадь застройки, кв. м	993,0
Этажность	13 этажей и техэтаж
Наличие подземных этажей	подвал
Инвентаризационная стоимость, руб.	2 766 200
Год постройки	1980
Год реконструкции	Нет данных
Год капитального ремонта	Нет данных
Общий процент износа (по данным БТИ)	14%
Высота потолков, м	2,60 - 4,35
Строительный объем здания (литер 1), куб. м	42363
Памятник архитектуры	Нет
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>	
Фундаменты	Сборные железобетонные
Стены	Керамзитобетонные панели, торцевые кирпичные

Описание	Характеристики
Перегородки	Кирпичные и бетонные
Перекрытия	Сборные железобетонные плиты
Кровля	Рубероид по совмещенному железобетонному перекрытию
Прочие работы	2-х маршевые сходы, приямники
Санитарно-технические и электрические устройства	Отопление, водопровод, горячая вода, канализация, электроснабжение, вентиляция вытяжная и приточная централизованная

#### Описание характеристик улучшений объекта недвижимости

Тип объекта	Нежилое здание
Функциональное назначение	Учрежденческое
Текущее использование	Офисное
Общая площадь, кв. м	10 564,1
Этаж расположения	1-13, подвал, техэтаж
Высота потолков, м	2,60 - 4,35
Строительный объем, куб. м	42363
Вид доступа (отдельный вход, через проходную, общий вход / с улицы, со двора и т.п.)	Вход с улицы
Дата проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
Необходимость проведения капитального ремонта (вид, объем)	Не требуется

#### Описание конструктивных элементов и внутренней отделки улучшений объекта недвижимости

Заполнение проемов оконных; дверных	Проемы оконные - стеклопакеты с двухстворчатым остеклением, первый этаж витражи щитовые, проемы дверные - филенчатые
Полы	Линолеум, паркет, в вестибюле и обеденном зале керамическая плитка, в санузлах метлахская плитка
Стены, потолки	Наружная отделка стен - первый этаж облицован керамической плиткой, торцевые стены облицованы лицевым кирпичом. Внутренние стены штукатурка, побелка, мокрая окраска, отделка панелями. Потолки подвесные.
Сантехнические и инженерные устройства	Центральное отопление от ТЭЦ, водопровод от городской сети, канализация центральная, радио, телефон городская и местная АТС, горячее водоснабжение централизованное, вентиляция вытяжная и приточная централизованная, система кондиционирования, лифты - 3 пассажирских и 1 грузопассажирский.

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





## 15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### 15.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы<sup>7</sup>:

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

### 15.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

## 15.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 15.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

<sup>7</sup> Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002



- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы<sup>8</sup>:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

### **15.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.**

#### **15.3.2.1. Общие положения**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

#### **15.3.2.2. Расчет стоимости офисного здания**

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

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

По результатам исследования рынка был выявлен ряд объектов-аналогов, характеристики, которых приведены в Табл. 15.3.

<sup>8</sup> Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002



Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов

Метро, район	Пл. кв.м	Стоимость, руб.	От метро, мин.	Описание	Источник
м. Полежаевская, ул. 4-я Магистральная, дом 5, строения 6-11	815,0	123 134 275	10	Бизнес-парк «4-я Магистральная, 5» расположен на первой линии домов. Комплекс отдельно стоящих кирпичных зданий общей площадью 5 330 кв. м построен в 1956-80 гг. В 1-5-этажных офисных зданиях на продажу предлагаются готовые к въезду офисные блоки с качественной отделкой. На внутренней огороженной охраняемой территории предоставляются парковочные места.	<a href="http://office.realty-guide.ru/blocks/?key=895916&amp;sell=1">http://office.realty-guide.ru/blocks/?key=895916&amp;sell=1</a>
м. Октябрьское поле, улица Зорге, д.28, к.1	1 434,0	215 100 000	8	Здание офисного центра, 5 этажей. Есть возможность пользоваться подземной охраняемой стоянкой. Состояние помещений - приемлемое, ремонт и планировка (коридорно-кабинетная) остались от предыдущих арендаторов. Офисные помещения оснащены сплит-системами кондиционирования.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/zorge-28-k1">http://fortexgroup.ru/bc/zorge-28-k1</a>
м. Октябрьское поле, улица Берзарина, д. 12	308,0	42 596 400	7	Здание офисного центра, 5 этажей. Для парковки личного и служебного транспорта арендаторов бизнес-центр предлагает открытую охраняемую стоянку. Отделка помещений в объекте была выполнена предыдущими арендаторами, в хорошем состоянии. Коридорно-кабинетная планировка.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/berzarina-12">http://fortexgroup.ru/bc/berzarina-12</a>
м. Октябрьское поле, улица Маршала Соколовского, д.3	172,0	32 198 400	5	Офисное помещение в 5-этажном здании общей площадью 4100 кв. м. Предусмотрена открытая охраняемая стоянка. Смешанная планировка. Ремонт от предыдущих арендаторов. Очистка и кондиционирование воздуха в помещениях осуществляются при помощи приточно-вытяжной вентиляции и сплит-систем кондиционирования.	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/marshala-sokolovskogo-3">http://fortexgroup.ru/bc/marshala-sokolovskogo-3</a>

Объект оценки и все объекты-аналоги были специально отобраны и находятся в одном районе в непосредственной близости друг от друга, в одинаковой пешей доступности не более 10 минут от метро Октябрьское поле или Полежаевская, с удобным подъездом по основным транспортным магистралям, поэтому корректировка на местоположение не требуется.

Объект оценки относится к зданиям класса С. В некоторых случаях объекты-аналоги, по заявлению продавца в рекламном объявлении, относятся к классу В, что при проверке на соответствие критериям, обязательных для класса В, например таких как уровня отделки и срока эксплуатации здания, оказывается несоответствующим, в связи с чем Оценщик отнес эти объекты к классу С. Таким образом, в расчетах были специально отобраны и использованы только аналоги офисных помещений класса С, которые наиболее близко соответствуют параметрам оцениваемых помещений, поэтому корректировка не требуется.

По мнению Оценщика необходимо провести корректировку на площадь объектов, так как объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади. Корректировка производилась на основе данных Аналитического издания<sup>9</sup>, в котором приведена следующая информация.

Объект-аналог	Объект оценки				
	Площадь, кв. м	<100	100...300	300...1000	>1000
<100		0%	-2%	-9%	-14%
100...300		2%	0%	-7%	-12%
300...1000		10%	8%	0%	-5%
>1000		16%	14%	6%	0%

Результаты корректировок приведены в Табл. 15.4.

**Табл. 15.4. Результаты корректировок**

Метро, район	Пл. кв.м	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированное значение стоимости 1 кв.м
м. Полежаевская, ул. 4-я Магистральная, дом 5, строения 6-11	815,0	123 134 275	151 085	0,95	143 531
м. Октябрьское поле, улица Зорге, д.28, к.1	1 434,0	215 100 000	150 000	1	150 000
м. Октябрьское поле, улица Берзарина, д. 12	308,0	42 596 400	138 300	0,95	131 385
м. Октябрьское поле, улица Маршала Соколовского, д.3	172,0	32 198 400	187 200	0,88	164 736

Медианная величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 146 800 руб. Средняя величина скидки на торг находится в пределах 10-30%. В расчетах применена скидка 25%. Тогда стоимость объекта оценки с учетом НДС составит:

$$146\ 800 \times 10\ 564,1 \times 0,75 = 1\ 163\ 107\ 410 \text{ руб.}$$

**Стоимость здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 апреля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 985 684 000 руб.**

<sup>9</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2014, стр. 199



## **15.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

### **15.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой офисное здание (офисные помещения) со стандартной, для данного класса, отделкой. Анализ имеющихся тенденций на рынке офисной недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе нет предпосылок для значительного изменения основных показателей деятельности объекта, таких, как загрузка, уровень арендной платы, структура операционных расходов и т. п. Поэтому в настоящем отчете использовался метод прямой капитализации для определения стоимости оцениваемых помещений

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

### **15.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

#### **15.4.2.1. Последовательность расчета**

Процедура оценки объекта методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

- Определение рыночной (т.е. средней, преобладающей на момент оценки) арендной ставки для оцениваемого объекта.
- Прогноз потенциального валового дохода, т.е. того дохода, который объект способен приносить при условии 100% использования всех площадей, пригодных для сдачи в аренду.



- Определение действительного валового дохода как разности между потенциальным валовым доходом и потерями, связанными с простым площадей и несвоевременным внесением арендных платежей.
- Определение прогнозной величины операционных расходов арендодателя.
- Определение чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.
- Определение коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации.

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

$$C_{оп} = \frac{ЧОД}{R_k}$$

где:

С<sub>оп</sub> – справедливая стоимость, определяемая в рамках доходного подхода (без учета НДС);

ЧОД – чистый операционный доход (без учета НДС);

R<sub>k</sub> – коэффициент капитализации.

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

#### 15.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Для определения рыночной величины ставки аренды оцениваемого объекта был проведен анализ фактического заполнения помещений арендаторами и фактическими величинами арендных ставок. Результаты приведены в Табл. 15.5.

Табл. 15.5. Фактические данные об арендаторах

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м <sup>2</sup> )	Стоимость 1 кв.м/год с НДС
ЗАО "Русская медиа группа	4/16-А	1 579,3	12 800
ЗАО "Русская медиа группа	43/16-А	99,7	5 421
ЗАО "Русское радио-Евразия"	7/16-А	178,7	12 800
ООО "101 и К"	8/16-А	112,8	12 800
ООО "Максимум радио"	9/16-А	145,5	12 800
ЗАО "Корпорация радио АРТ"	10/16-А	48,8	12 800
ЗАО "Радиостанция Евразия Классика	11/16-А	24,3	12 800
ЗАО "Мьюзик Один"	13/17-А	716,6	12 800
ГРМ	41/02-16-А	93,1	12 800
СТС	52/11-А/с-48-0013/11	116,1	16 500
ООО РУ ФМ	81/16-А	205,7	13 000
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	49/11-А ДС1	390,0	12 900
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	62/16-А	109,1	12 600

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м <sup>2</sup> )	Стоимость 1 кв.м/год с НДС
ООО САКУРА	114/15-А	335,5	11 800
ОАО БАНК ПЕТРОКОММЕРЦ	54/11-А	1,0	1 100
ООО ПРАЙМ ГРУП	76/16-А	1 138,5	13 700
ГУ МОРО ФСС РФ	ДС1-64/14-А от 28.10.14	1 814,7	15 660
ООО ЭСКАДО ПЛЮС	66/16-А	279,0	14 600
ООО ДАТЧ СТАЙЛ	84/16-А	105,3	13 000
ООО ВИМАРТ	026/16-А	127,2	4 620
ВентАэроКлимат	112/15-А	35,7	53 100
ООО Кинтех Лаб	115/15-А	256,1	12 000
ООО СК БИЗНЕС-ГАРАНТ	120/16-А	16,0	30 000
ИТОГО:		7 928,7	

Расчет действительного валового дохода приведен в Табл. 15.6.

**Табл. 15.6. Расчет действительного валового дохода**

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м <sup>2</sup> )	Годовой доход с НДС
ЗАО "Русская медиа группа	4/16-А	1 579,3	20 215 040
ЗАО "Русская медиа группа	43/16-А	99,7	540 454
ЗАО "Русское радио-Евразия"	7/16-А	178,7	2 287 360
ООО "101 и К"	8/16-А	112,8	1 443 840
ООО "Максимум радио"	9/16-А	145,5	1 862 400
ЗАО "Корпорация радио АРТ"	10/16-А	48,8	624 640
ЗАО "Радиостанция Евразия Классика	11/16-А	24,3	311 040
ЗАО "Мьюзик Один"	13/17-А	716,6	9 172 480
ГРМ	41/02-16-А	93,1	1 191 680
СТС	52/11-А/с-48-0013/11	116,1	1 915 650
ООО РУ ФМ	81/16-А	205,7	2 674 100
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	49/11-А ДС1	390,0	5 031 000
ООО ДОМ ОДЕЖДЫ	62/16-А	109,1	1 374 660
ООО САКУРА	114/15-А	335,5	3 958 900
ОАО БАНК ПЕТРОКОММЕРЦ	54/11-А	1,0	1 100
ООО ПРАЙМ ГРУП	76/16-А	1 138,5	15 597 450
ГУ МОРО ФСС РФ	ДС1-64/14-А от 28.10.14	1 814,7	28 418 202
ООО ЭСКАДО ПЛЮС	66/16-А	279,0	4 073 400
ООО ДАТЧ СТАЙЛ	84/16-А	105,3	1 368 900
ООО ВИМАРТ	026/16-А	127,2	587 664

Наименование арендатора	№ Договора	Арендуемая площадь (м <sup>2</sup> )	Годовой доход с НДС
ВентАэроКлимат	112/15-А	35,7	1 895 670
ООО Кинтех Лаб	115/15-А	256,1	3 073 200
ООО СК БИЗНЕС-ГАРАНТ	120/16-А	16,0	480 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>7 928,7</b>	<b>108 098 830</b>

#### 15.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

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

#### 15.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении стоимости оцениваемого объекта в качестве величины действительного валового дохода принималось прогнозное значение рыночной арендной ставки на основе фактических данных. При этом, как показывает анализ рынка аренды (см. Разд. 5) ставки аренды для офисных помещений в течение последнего года изменяются не очень значительно. На основании данных обзора офисных помещений (стр. 34 данного Отчета) годовой рост арендной ставки офисных помещений класса С составил 5%. Таким образом, рост потенциального валового дохода на 2016 так же был принят равным 5%. Операционные расходы по данным обзора рынка составляют порядка 2400-9300 руб./кв.м/год (для сегментов А, В+, В). Для офисов класса С принимаем значение по нижней границе.

Результаты расчета приведены в Таблице ниже.

Табл. 15.7. Расчет стоимости здания ДП

Показатель	Значение
Прогнозная величина действительного валового дохода, руб. в год	96 189 637
Прогнозная величина операционных расходов, руб. в год	25 353 840
Прогнозная величина чистого операционного дохода, руб. в год	70 835 797
Коэффициент капитализации	10,00%
Справедливая стоимость без НДС, руб.	708 357 967

Таким образом, определена стоимость оцениваемого офисного здания по состоянию на 01 апреля 2016 г. как объекта недвижимости в размере 708 357 967 руб.

**Таким образом, стоимость здания в рамках доходного подхода по состоянию 01 апреля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 708 358 000 руб.**

<sup>10</sup>Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" № 247 октябрь 2015 г.





## 15.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

### 15.5.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА И УСЛОВИЙ СОГЛАСОВАНИЯ

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

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

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

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

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

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

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

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

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

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (Н1);



- надежность исходных данных для расчетов (Н2);
- точность результатов, полученных различными подходами (Н3).

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

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

Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы, как показано в Табл. 15.8.

**Табл. 15.8 Матрица для критериев и подходов**

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

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

Дальнейший алгоритм соответствует классическому методу анализа иерархий.

Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости, как показано в Табл. 15.9.

**Табл. 15.9 Матрица для определения степени важности критериев**

Критерии	Н1	Н2	Н3	Среднее геометрическое (вес)	Степень важности
Н1	1	$A^{12}=a^1 / a^2$	$A^{13}=a^1 / a^3$	$B^1=(1 \times A^{12} \times A^{13})^{1/3}$	$M^1 = B^1 / V$
Н2	$A^{21}=a^2 / a^1$	1	$A^{23}=a^2 / a^3$	$B^2=(A^{21} \times 1 \times A^{23})^{1/3}$	$M^2 = B^2 / V$
Н3	$A^{31}=a^3 / a^1$	$A^{32}=a^3 / a^2$	1	$B^3=(A^{31} \times A^{32} \times 1)^{1/3}$	$M^3 = B^3 / V$
Сумма				$V = B^1 + B^2 + B^3$	1

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

Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев (см. Табл. 15.10, Табл. 15.11, Табл. 15.12).

**Табл. 15.10 Матрица для определения степени соответствия критерию Н1**

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 1
Р1	1	$A_{12}^1=a_1^1 / a_2^1$	$A_{13}^1=a_1^1 / a_3^1$	$B_1^1=(1 \times A_{12}^1 \times A_{13}^1)^{1/3}$	$M_1^1 = B_1^1 / V$
Р2	$A_{21}^1=a_2^1 / a_1^1$	1	$A_{23}^1=a_2^1 / a_3^1$	$B_2^1=(A_{21}^1 \times 1 \times A_{23}^1)^{1/3}$	$M_2^1 = B_2^1 / V$
Р3	$A_{31}^1=a_3^1 / a_1^1$	$A_{32}^1=a_3^1 / a_2^1$	1	$B_3^1=(A_{31}^1 \times A_{32}^1 \times 1)^{1/3}$	$M_3^1 = B_3^1 / V$
Сумма				$V = B_1^1 + B_2^1 + B_3^1$	1

**Табл. 15.11 Матрица для определения степени соответствия критерию Н2**

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

**Табл. 15.12 Матрица для определения степени соответствия критерию Н3**

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

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода, как показано в Табл. 15.13.

**Табл. 15.13 Матрица для расчета весовых коэффициентов**

Критерий Параметр	K1	K2	K3	Весовой коэффициент для подхода
Степень соответствия P1 критериям	$M_1^1$	$M_1^2$	$M_1^3$	$K_1 = M_1^1 \times M^1 + M_1^2 \times M^2 + M_1^3 \times M^3$
Степень соответствия P2 критериям	$M_2^1$	$M_2^2$	$M_2^3$	$K_2 = M_2^1 \times M^1 + M_2^2 \times M^2 + M_2^3 \times M^3$
Степень соответствия P3 критериям	$M_3^1$	$M_3^2$	$M_3^3$	$K_3 = M_3^1 \times M^1 + M_3^2 \times M^2 + M_3^3 \times M^3$
Степень важности критериев	$M^1$	$M^2$	$M^3$	1

Полученные значения весовых коэффициентов (K1, K2, K3) используются при согласовании результатов расчета справедливой стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в Табл. 15.14.

**Табл. 15.14. Результаты расчета весовых коэффициентов**

Критерий	Степень важности критериев			Вес	Степень важности
	H1	H2	H3		
Значение	3	4	4		
Критерии	Относительная степень важности критериев				Степень важности
	H1	H2	H3	Вес	
H1	1	0,75	0,75	0,825	0,273
H2	1,33	1	1,00	1,101	0,364



НЗ	1,33	1,00	1	1,101	0,364
Сумма				3,027	1,000

**Степень соответствия подхода критерию Н1**

Подход	P1	P2		
Значение	3	6		

**Относительная степень соответствия подхода критерию Н1**

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	0,50	0,794	0,386
P2	2,00	1	1,260	0,614
Сумма			2,054	1,000

**Степень соответствия подхода критерию Н2**

Подход	P1	P2		
Значение	4	5		

**Относительная степень соответствия подхода критерию Н2**

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	0,80	0,928	0,463
P2	1,25	1	1,077	0,537
Сумма			2,006	1,000

**Степень соответствия подхода критерию Н3**

Подход	P1	P2		
Значение	5	5		

**Относительная степень соответствия подхода критерию Н3**

Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия
P1	1	1,00	1,000	0,500
P2	1,00	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000

**Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода**

Степень \ Критерий	Н1	Н2	Н3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1	0,386	0,463	0,500	0,46
Степень соответствия P2	0,614	0,537	0,500	0,54
Степень важности критериев	0,273	0,364	0,364	1,000

Примечание.

Критерии: Н1 – способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; Н2 – надежность исходных данных; Н3 – точность результатов, полученных различными подходами. Подходы к оценке: P1 – доходный; P2 – сравнительный.



## 15.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

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

Результаты согласования приведены в Табл. 15.15.

Табл. 15.15 Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	985 684 000	0,54	532 269 360
Доходный подход	708 358 000	0,46	325 844 680
Справедливая стоимость			858 100 000

Таким образом, справедливая стоимость административного здания, расположенного по адресу: г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д.12, общей площадью 10 564,1 кв. м., по состоянию на 01 апреля 2016 г. без учета НДС округленно составляет 858 100 000 рублей.

## **16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 8-я ул. 8-го мкрта. Д. 6а  
Тел: (495) 797-55-96, 223-69-30, факс: (495) 223-68-99

01.12.2015 № 1542044

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Для предоставления  
по месту требования

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

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

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

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

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

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

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



(095) 787-4503  
www.pesco.ru

73295

ПОЛИС № 922/965108634

**страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашева д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710043520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), имеющее в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключила настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «20» августа 2015 г.

Валюта рубль РФ страхования:

Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Лигачев Константин Владимирович Дата рождения: 10 июня 1973 г. Адрес по месту регистрации: 123134 г. Москва, ул Барсукова 19-1-133 Паспорт: №4501 №615082, выдан: 03.03.2002 Паспортным столом №1 ОВД района «Хорошево-Мневники» г. Москва Член СРО оценщиков: МСНО-ИП «ОПЭО» E-mail: ooostrate@gmail.com тел. +79164068802
<b>Представитель страховщика:</b>	Медкова Галина Васильевна Код 298539

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



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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)





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-2005/16**  
**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2005/16 от 02.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д.22, корп.1, кв. 281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 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 АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 02.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество  
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Наименование страхования имущества и  
ответственности: Полис КС на основании доверенности  
от 02.03.2016г.



(Потапова Е.Ю.)

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

*Березной В.В.* (Березной В.В.)

М.П.  
«02» марта 2016г.

## **17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**



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

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 марта 2016 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	03	2016
Организация		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)				
123290, Москва г, Хорошевская 3-я ул, дом № 12				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	20	21	26
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	20	21	26
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	143 435	144 830	148 206
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	143 412	144 808	148 284
	Оборудование и установки	11502	22	22	12
	Строительство объектов основных средств	11503	-	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11504	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	810	368	1 142
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 535	1 658	1 244
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	145 600	148 798	150 708
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	570	651	1 221
	в том числе:				
	Материалы	12101	584	646	1 182
	Товары	12102	6	5	5
	Готовая продукция	12103	-	-	34
	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	27 933	21 210	11 971
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 463	1 787	746
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15 793	11 937	6 620
Расчеты по налогам и сборам	12303	3 971	3 909	2 207
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	33	26	26
Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	12306	1	6	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	3 916	3 545	3 311
Расходы будущих периодов	12309	-	-	-
Оценочные обязательства	1240	2 766	-	-
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	4 150	3 086	6 080
в том числе:				
Касса организации	12501	4	4	11
Расчетные счета	12502	4 113	3 049	5 041
Валютные счета	12503	32	34	28
Прочие специальные счета	12504	-	-	-
Переводы в пути	12505	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	1 106	1 191	478
в том числе:				
Денежные документы	12601	-	-	-
Расходы будущих периодов	12602	1 106	1 191	478
Итого по разделу II	1200	33 759	28 140	18 760
<b>БАЛАНС</b>	1000	179 559	172 037	169 468



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

Форма 0710001 в.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	8	5	8
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	19 846	19 846	19 846
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	78 718	66 552	30 458
	Итого по разделу III	1300	96 367	86 204	50 108
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	-	-	103 008
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	-	82 700
	Проценты по долгосрочным займам		-	-	20 308
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 645	3 480	2 810
	Сценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 645	3 480	105 827
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	59 314	63 903	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	44 000	45 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15103	15 314	18 903	-
	Проценты по долгосрочным займам	15104	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	16 758	16 179	10 700
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 462	3 494	2 916
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	26	34	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	11 238	12 567	7 777
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	311	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	553	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	4	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	6
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	7	7	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	157	57	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Сценочные обязательства	1540	3 476	3 171	2 823
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	79 547	83 253	13 523
	<b>БАЛАНС</b>	1700	179 559	172 937	169 458

Руководитель  
(подпись) Малирская Любовь Аркадьевна  
(расшифровка подписи)

22 апреля 2016 г.

Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Март 2016 г.

Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31 03 2016
Организация	Закрытое Акционерное Общество "Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания"
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 7734015927
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества
Организационно-правовая форма / форма собственности	ЗАО / по ОКФС 67 34
Единица измерения:	в тыс. рублей по ОКЕИ 384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2016 г.	За Январь - Март 2015 г.
	Выручка	2110	35 768	38 339
	в том числе:			
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		23 072	20 655
	Техническое обслуживание (услуги ИТ)		7 376	12 546
	Услуги связи		5 309	5 138
	Себестоимость продаж	2120	(18 591)	(20 405)
	в том числе:			
	Услуги связи		(3 936)	(4 200)
	Техническое обслуживание (услуги ИТ)		(5 605)	(9 067)
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		(7 049)	(7 334)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 168	17 734
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 085)	(4 719)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 080	13 015
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12	-
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	12	-
	Проценты к уплате	2330	(1 111)	(2 007)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(1 111)	(2 007)
	Прочие доходы	2340	77	8
	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 сценочных резервов	23405	78	-
	Прочие операционные доходы	23406	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23407	-	-
	Прибыль прошлых лет	23408	-	-
	Курсовые разницы	23409	1	5
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23410	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23411	-	-
	Прочие расходы	2350	(329)	(248)
	в том числе:			



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

Расходы, связанные с реализацией основных средств	23601	-	-
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23602	(27)	-
Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23603	-	-
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23604	-	-
Расходы в виде образованных оценочных резервов	23605	(86)	(108)
Расходы на услуги банков	23606	(36)	(35)
Прочие операционные расходы	23607	-	-
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23608	(60)	(59)
Убытки прошлых лет	23609	(72)	-
Курсовые разницы	23610	(5)	(5)
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23611	-	-
Прочие внереализационные расходы	23612	(29)	(44)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 729	10 785
Текущий налог на прибыль	2410	(2 379)	(1 931)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(21)	(20)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(165)	(235)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(23)	(77)
Прочее	2460	-	(71)
в том числе:			
Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	10 162	8 450

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2016 г.	За Январь - Март 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	10 162	8 450
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  
(подпись)

22 апреля 2016 г.

  
 ЗАО  
 «Миняровская Любовь  
 Аркадьевна»  
 (расшифровка подписи)



**СДК "Гарант"**

**ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТАСЧЕТА ДЕЛО № ДУ00015799**  
на 01.04.2016

Наименование депозита: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания Менеджмент-Центр", действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, состоящим из: Закрытый паевой инвестиционный фонд акций "Сторневест" под управлением ЗАО "Управляющая компания Менеджмент-Центр"

Сведения, идентифицирующие депозит: ОГРН 1027700049881



Наименование счета/счета ДЕЛО: ЗАО "УК Менеджмент-Центр" (ДУ) (ЗПИФ акций "Сторневест")

Тип счета/счета ДЕЛО: Доверительный Управляющий  
ЗПИФ: ЗАО "ВНИИТР"

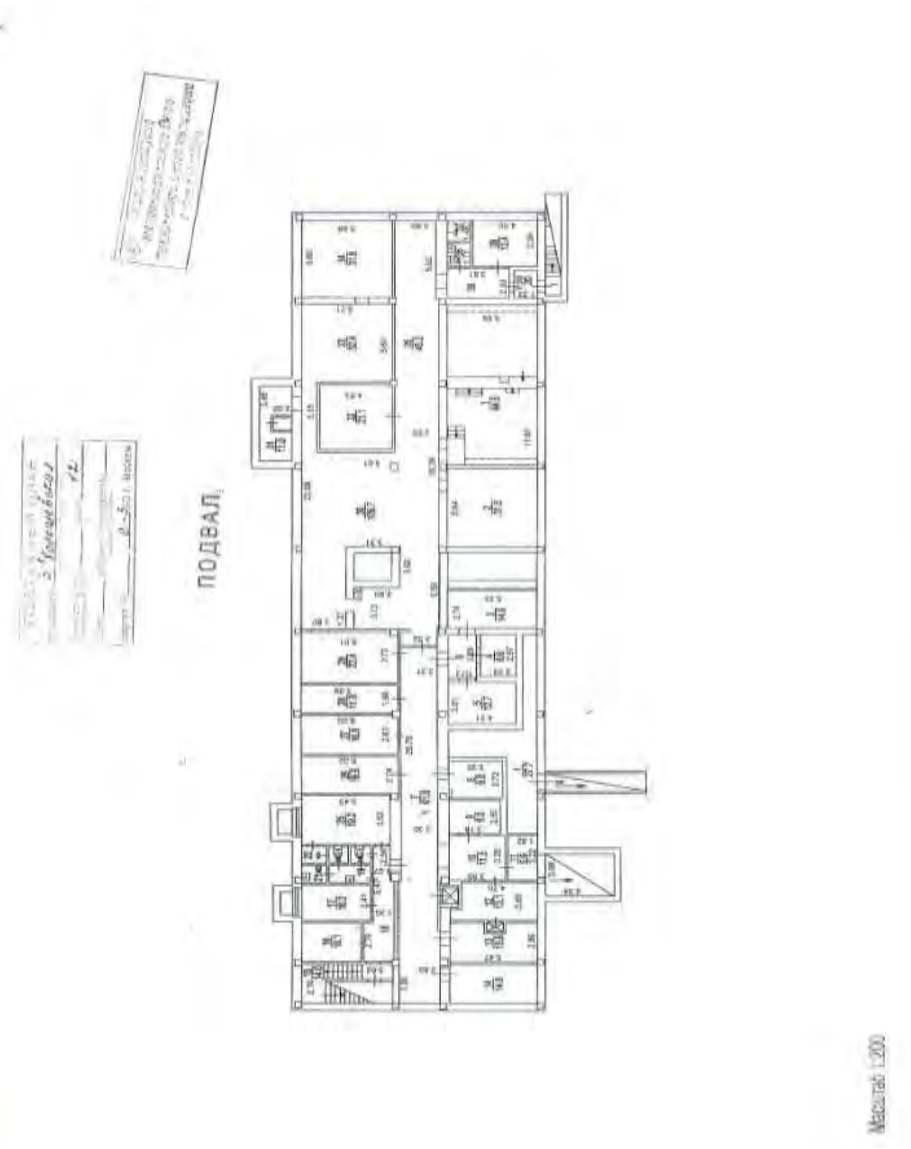
Родовой счет/счета депозит: ДУ0001579903 ЗАО "УК Менеджмент-Центр" (ДУ) (ЗПИФ акций "Сторневест") ОКСВМФР Место хранения: ООО "Роскапитал-Гарант"

ЗПИФ	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации выпуска/ISIN-код/номер ПДУ	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ	Количество ЦБ в списании
ЗАО "ВНИИТР"	акции обыкновенные именные	1-01-03103-4	31	1 руб.	3 921	0

Дата составления отчета: 16.05.2016  
 Дата выдачи отчета: 16.05.2016  
 Время выдачи отчета: 14:57:45

Исполнитель:   
 М.П. 

Стр. 6 из 1



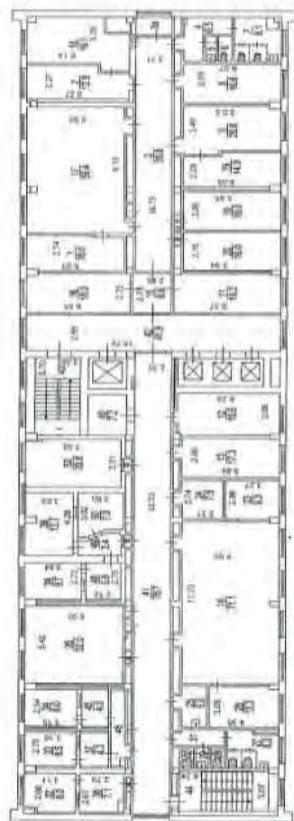


Масштаб 1:200

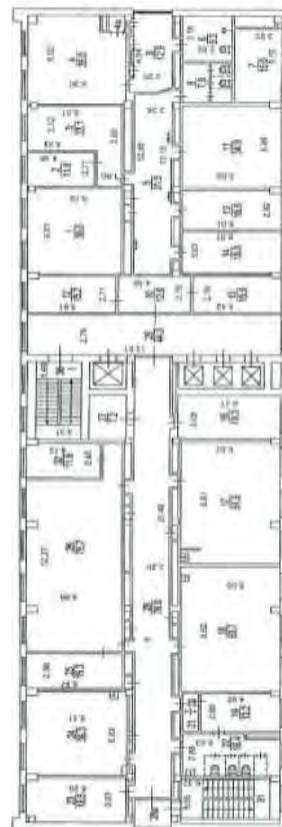


Масштаб 1:200

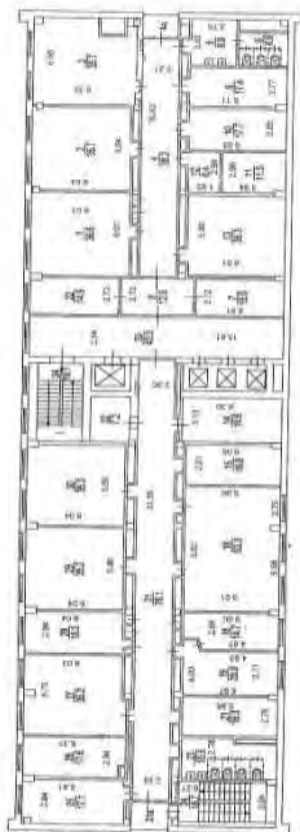




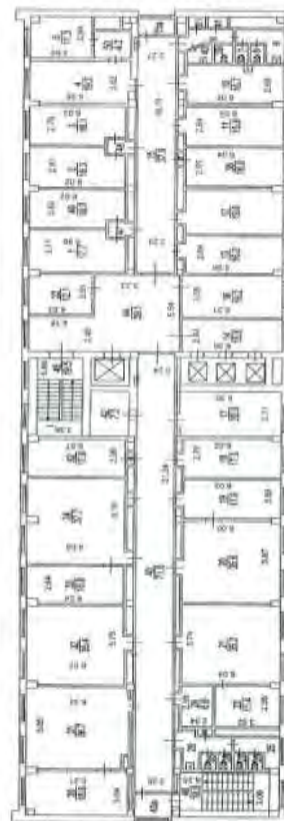
Масштаб 1:200



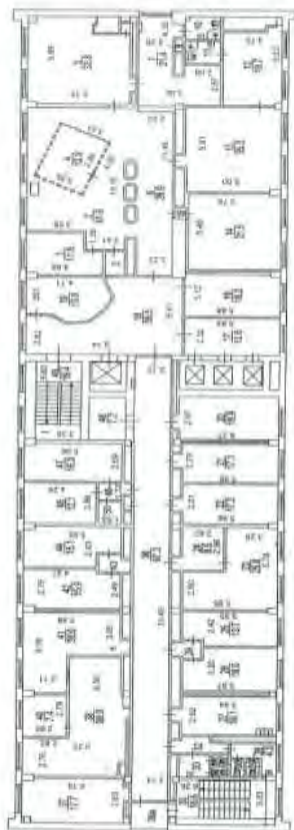
Масштаб 1:200



Масштаб 1:200



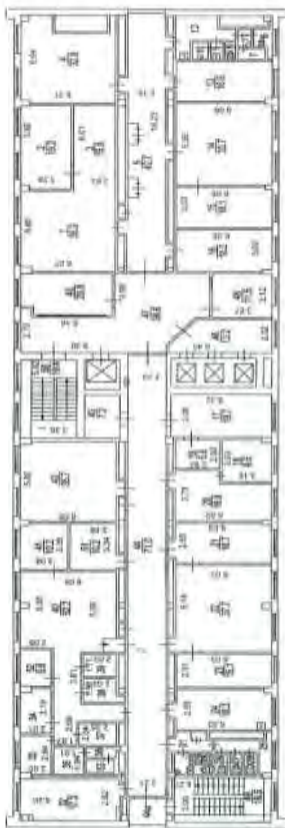
Масштаб 1:200



Масштаб 1:200



Масштаб 1:200

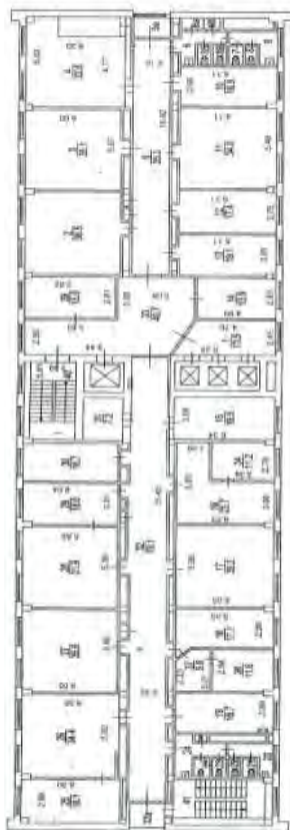


Масштаб 1:200

№ 3371



Масштаб 1:200

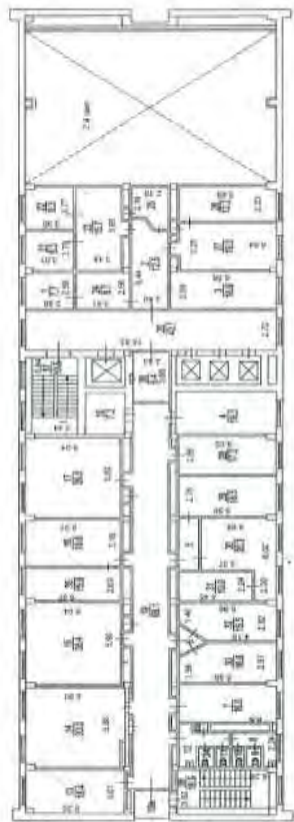


Масштаб 1:200



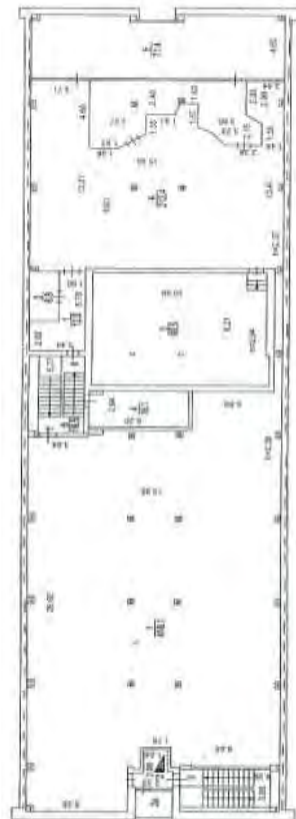
Масштаб 1:200

ЖИТАЖ



Машираб 1:200

ТЕХ. ЭТАЖ



Машираб 1:200

№ 177-201/017  
Подпись: [Signature]  
И.И. [Name]  
Пр. [Date]  
[Date] 20.10.08

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



По адресу: 3-я Хорошевская ул., 12 стр. 27

Итого	по зданию	10564,1	6696,2	3867,9				
- Нежилое помещение всего		10564,1	6696,2	3867,9				
в т.ч. Торговые		70,9	70,9					
Окладские		289,8	151,1	138,7				
Учрежденные		9110,5	5604,6	3505,9				
Общественные		343,4	236,8	106,6				
Прочие		749,5	632,8	116,7				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	724,6							
---	-------	--	--	--	--	--	--	--

в том числе:

по тех.этажу	656,0							
по прочим	68,6							

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва 4.02.2002г. N 8002109.

Экспликация на 27 страницах 24.10.2010 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ Вугрцова В.В. 03 80 301393

