



Русспромоценка

Отчет об оценке № 4165

Определение справедливой стоимости:

- Пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» размером 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Дата оценки: 01.07.2016 г.

Дата составления отчета: 22.09.2016 г.

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

г. Москва
2016 г.

Заключение об оценке

Основание проведения оценки: Договор № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Приложение № 20 к договору № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд (Задание на оценку) от 07 сентября 2016 г.

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

Объект оценки: Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» в количестве 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в состав.

Данные об объекте оценки: 39 421 обыкновенная именная бездокументарная акция, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-06364-А от 02.09.2010 г.

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

Полное и сокращенное фирменное наименование организации: Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» / ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО».

Место нахождения: 123859, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739256885.

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

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

Вид определяемой стоимости имущества: справедливая стоимость.

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

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: отсутствуют.

Настоящая оценка была проведена:

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

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

– в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

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

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

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

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

- Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» размером 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала):

42 673 000 (Сорок два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.

- стоимость одной акции в составе пакета:

1 082,49 (Одна тысяча восемьдесят два рубля 49 копеек).

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка»



С.В. Васильцов
22.09.2016 г.

Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ЕЁ ПРИМЕНЕНИЯ	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
2.2	ПОНЯТИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	9
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
3.1	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
3.2	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
3.3	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО	12
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
4.1	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	14
4.2	ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	16
5.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	17
5.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	17
5.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	17
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.1	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
6.2	ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЩЕСТВА	20
6.3	АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»	25
6.4	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	56
6.5	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
7.1	ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РФ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.	58
7.2	ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
7.3	ОБЗОР ОТРАСЛИ, К КОТОРОЙ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЩЕСТВО	75
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	76
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	77
8.2	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	77
8.3	ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....	77
8.4	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.....	80
8.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	82
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	92
9.1	МОДЕЛЬ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	93
9.2	СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	93
10	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	94
10.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
10.2	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	95
6.	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)» УТВЕРЖДЕННЫМ ПРИКАЗОМ МЭРТ РФ ОТ 20 МАЯ 2015 Г. № 298 (ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ).....	95
10.3	ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	95
10.4	ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ.....	96
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	97
11.1	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	98
11.2	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	142
11.3	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	147



Основные факты и выводы

1.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки

Договор № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Приложение № 20 к договору № 01-09/09 от 06 марта 2009 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд (Задание на оценку) от 07 сентября 2016 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» размером 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Величина оцениваемого пакета	74,7459% от уставного капитала
Количество акций в оцениваемом пакете	39 421 штук
Вид оцениваемых акций	Обыкновенные именные бездокументарные
Номинальная стоимость 1 акции	0,05 (Ноль рублей 5 коп.)
Номинальная стоимость объекта оценки	1 971,05 (Одна тысяча девятьсот семьдесят один) рубль 05 копеек
Информация о регистрации эмиссии акций	Выпуск №1-01-06364-A от 02.09.2010 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	KADWELL LIMITED. Документ: 126474. Дата выдачи: 31 декабря 2001 г. Наименование органа, осуществившего регистрацию: Регистратор Компаний республики Кипр. Адрес: 50 Agias Zonis Street, Arianthi Court, 2nd Floor, CY-3090 Limassol, Cyprus
Предприятие-эмитент	
Наименование организации (полное)	Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Наименование организации (сокращенное)	ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Место нахождения	РФ, 123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12, стр. 2
ОГРН, дата присвоения ОГРН предприятия-эмитента	1027739256885 от 25 сентября 2002 г.
Основные виды деятельности	сдача в аренду собственного недвижимого имущества

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке на дату оценки 01.07.2016 г., руб.	
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	42 673 000
Доходный подход	Не применялся

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

Итоговая величина справедливой стоимости:

- пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» в количестве 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала), рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет округленно:

42 673 000

(Сорок два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи) рублей

- стоимость одной акции в составе пакета:

1 082,49 (Одна тысяча восемьдесят два рубля 49 копеек).

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1.6 Общие сведения об Отчете об оценке

Общие сведения об Отчете об оценке приведены в Таблице 1.3.

Таблица 1.3. Общие сведения об отчете

Наименование	Информация
Номер отчета об оценке	4165
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.07.2016 г.
Дата составления отчета об оценке	22.09.2016 г.
Период проведения оценки	07.09.2016 г. – 22.09.2016 г.

Задание на оценку

2.1 Задание на оценку

Таблица 2.1. Задание на оценку

Наименование	Информация
Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» в количестве 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Данные об объекте оценки	39 421 обыкновенная именная бездокументарная акция, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-06364-А от 02.09.2010 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Полное и сокращенное фирменное наименование организации:	Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» / ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Место нахождения:	123859, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027739256885
Цель проводимой оценки	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет СЧА, аудит и прочее
Вид определяемой стоимости имущества	Справедливая стоимость
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества	01.07.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Отсутствуют
Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> - соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - соответствие Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - соответствие требованиям Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)

2.2 Понятие справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

A large, light gray, stylized number '5' is positioned in the background, partially cut off by the edges of the page. It has a thick, rounded font style.

**Применяемые
стандарты оценки**

3.1 Международные стандарты оценки

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

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

3.2 Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

3.3 Стандарты и правила оценочной деятельности СРО


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

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

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

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

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



Допущения и ограничительные условия

4.1 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

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

4.2 Иные допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A large, light gray, stylized letter 'E' graphic that serves as a background for the text. It has a thick, rounded stroke and a white cutout in the center.

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

5.1 Сведения о Заказчике

Таблица 5.1. Сведения о Заказчике

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

5.2 Сведения об Оценщиках

Таблица 5.2. Сведения об Оценщике

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

5.3 Сведения об Исполнителе

Таблица 5.3. Сведения об Исполнителе

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

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

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

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

A large, light gray, stylized number '6' is positioned in the background, partially overlapping the text. It has a thick stroke and a circular bottom loop.

Описание объекта оценки

6.1 Описание объекта оценки

6.1.1 Объект оценки

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

Таблица 6.1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Характеристики
Объект оценки	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» размером 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
Общее количество акций в 100% пакете	52 740 (Пятьдесят две тысячи семьсот сорок) акций
Количество акций в 74,7459% пакете	39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука
Номинальная стоимость 1 акции	0,05 (Ноль рублей 5 коп.)
Номинальная стоимость объекта оценки	1 971,05 (Одна тысяча девятьсот семьдесят один) рубль 5 копеек
Вид, категория (тип) акции	Обыкновенная именная
Форма ценных бумаг	Бездокументарная
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг	№1-01-06364-А
Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг	02.09.2010 г.
Зарегистрированные права на объект оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	KADWELL LIMITED. Документ: 126474. Дата выдачи: 31 декабря 2001 г. Наименование органа, осуществившего регистрацию: Регистратор Компаний республики Кипр. Адрес: 50 Agias Zonis Street, Arianthi Court, 2nd Floor, CY-3090 Limassol, Cyprus
Обременения указанного права	Не зарегистрированы

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

6.2 Характеристика оцениваемого Общества

Таблица 6.2. Общая информация об Обществе

Наименование	Характеристики
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Сокращенное наименование	ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Адрес местонахождения	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12, стр. 2
Юридический адрес	123298, г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12, стр. 2
ИНН	7734052037
ОКПО	02839238
ОГРН	1027739256885
ОКФС	Совместная частная и иностранная собственность
ОКОПФ	Непубличные акционерные общества
ОКОГУ	Хозяйственные общества и товарищества с участием иностранных юридических и (или) физических лиц, а также лиц без гражданства
Уставный капитал	2 637 (Две тысячи шестьсот тридцать семь) рублей
Дата первичной регистрации	20.12.1994 г.
Дата регистрации	25.09.2002 г.
Регистрирующий орган	Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г.Москве
Реестродержатель Общества	ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Среднесписочная численность сотрудников на 01.07.2016 г.	1,5 чел.

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

6.2.1 Описание организационно-правового статуса компании и его изменения

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

25 сентября 2002 года Федеральной налоговой службой ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о

создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1027739256885.

6.2.2 Структура акционерного капитала компании

Таблица 6.3. Структура акционерного капитала компании

Наименование/ Ф.И.О. владельца	Адрес	Количество акций	Доля участия в %
KADWELL LIMITED (КЭДВЕЛЛ ЛИМИТЕД). Документ: 126474. Дата выдачи: 31 декабря 2001 г. Наименование органа, осуществившего регистрацию: Регистратор Компаний республики Кипр	50 Agias Zonis Street, Arianthi Court, 2nd Floor, CY-3090 Limassol, Cyprus	39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна)	74,7559
Прочие	-	13 319 (тринадцать тысяч триста девятнадцать)	25,2541
ИТОГО:		52 740 (Пятьдесят две тысячи семьсот сорок)	100

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

6.2.3 Комментарии по владению привилегированными акциями

Выпуск привилегированных акций Обществом не производился.

6.2.4 Дивидендная история акционерного общества³

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

6.2.5 Регистрации акций

Таблица 6.4. Краткие сведения о регистрации выпуска ценных бумаг

Характеристика	Информация
Эмитент	ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»
Государственный регистрационный номер	1-01-06364-А от 02.09.2010 г.
Способ размещения акций	Распределение акций среди учредителей общества
Количество размещенных ценных бумаг	52 740 штук обыкновенных именных бездокументарных акций
Номинальная стоимость каждой ценной бумаги	5 копеек
Держатель реестра	ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

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

6.2.6 Оцениваемые права

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» образовано в результате изменения типа Открытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», зарегистрировано Государственным учреждением Московской регистрационной палатой (ГУ МРП) 20 декабря 1994 г., свидетельство о регистрации №013.663 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом

³ Источник информации: Устав Общества в действующей редакции

лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 №007780996, дата внесения записи 25.09.2002 г. ОГРН 1027739256885, ИНН 7734052037). Юридический (фактический) адрес предприятия: 123298, Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 12, стр. 2.

Согласно учредительным документам (Уставу) Общество создано как коммерческая организация, основным видом деятельности которой является:

- производство макетов и опытных образцов техники для телевидения и радиовещания разработанных Всесоюзным научно исследовательским институтом телевидения и радиовещания («ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»),
- производство изделий и комплектующих для торгового оборудования и изготовление нестандартного оборудования,
- проведение опытно-конструкторских, технологических и сервисных работ.

Опытное производство существовало с 1936 года при Всесоюзном научно исследовательском институте телевидения и радиовещания как структурное подразделение для производства макетов и опытных образцов разработок института.

В соответствии с распоряжением Исполкома Моссовета от 18.04.86 г. № 510-р, в 1990 г. было осуществлено строительство пристройки площадью 685,8 кв. м к зданию «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» для размещения производственной базы.

В 1994-1995 гг. было проведено акционирование «ОПЫТНОГО ПРОИЗВОДСТВА» в ОАО.

В 1996 г. было получено свидетельство на право собственности имущественного комплекса, состоящего из нежилого административно-производственного здания площадью 685,8 кв. м и временного металлического сооружения (ангар).

В 2010 года Открытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» сменило тип общества на Закрытое акционерное общество.

В настоящее время вся производственная деятельность прекращена, и Общество осуществляет один вид деятельности – сдача в аренду принадлежащего Обществу недвижимого имущества.

На дату оценки предприятие ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» является действующим предприятием. Информация о процедурах банкротства и ликвидации Общества отсутствует.

Таблица 6.5 Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

Наименование	Код ОКВЭД
Основные виды деятельности	
Сдача внаем собственного недвижимого имущества	70.2
Дополнительные виды деятельности	
Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений	45.3
Управление недвижимым имуществом	70.32
Прочая деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий	72.6
Разработка программного обеспечения и консультирование в этой области	72.2
Оптовая торговля через агентов (за вознаграждение или на договорной основе)	51.1
Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов, в том числе ресурсов сети Интернет	72.4
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	74.14
Техническое обслуживание и ремонт офисных машин и вычислительной техники	72.5
Сдача внаем собственного недвижимого имущества	70.20
Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук	73.1
Деятельность в области радиовещания и телевидения	92.2

Источник: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Основным видом деятельности ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» на дату проведения оценки является сдача внаем собственного недвижимого имущества.

Предприятие располагает нежилым 2-х этажным зданием общей площадью 685,8 кв. м и металлическим сооружением - модуль-ангар, расположенными по адресу: 123298, г. Москва, Хорошевская 3-я ул., д. 12, стр. 2,. Информация о сдаче в аренду недвижимого имущества ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» приведена в Приложении № 1.

6.2.8 Структура собственности Общества

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

Рисунок 6.1. Структура имущества ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»



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

Как видно из диаграммы представленной выше, наибольший удельный вес в структуре активов Общества занимают оборотные активы (Денежные средства – 53,21%, Дебиторская задолженность – 2,42%). Подробный анализ, причины формирования данной структуры и ее изменения представлен в разделе «Финансовый анализ» настоящего отчета.

6.2.9 Филиалы и представительства, дочерние и зависимые Общества

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

6.2.10 Основные Заказчики работ и услуг

Основными потребителями работ и услуг Общества являются различные юридические лица.

6.2.11 Организационная структура Общества

Органами управления Общества являются:

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

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Ревизионная комиссия.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

К компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;
- реорганизация Общества;
- ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- определение количества, номинально» стоимости, категории (типа) объявленных акций и нрав, предоставляемых этими акциями
- увеличение уставною капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки;
- уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий. Избрание (назначение) Генерального директора Общества, определение срока его полномочий, основных условий договора, заключаемого с ним, а также порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением Генеральным директором своих обязанностей, освобождение его от должности и увольнение, в том числе в случае досрочного расторжения с ним договора;
- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий, определение размера выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций;
- утверждение аудитора Общества;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев и/или по результатам Финансового года;
- утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- определение порядка ведения общего собрания акционеров;
- избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- дробление и консолидация акций;
- принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово - промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- утверждение внутренних документов, регулирующих деятельности органов Общества;
- определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг и случаях, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- использование резервного фонда Общества;
- создание (учреждение) филиалов и открытие представительств Общества, прекращение их деятельности, ликвидация, утверждение Положения о филиале и представительстве Общества, внесение в устав Общества соответствующих изменений;
- утверждение регистратора Общества на условии договора с ним, а также расторжение договора с ним;

- образование фондов Общества, определение порядка и условий их формирования, источников пополнения и использования, реструктуризация, ликвидация (прекращение), утверждение Положения о фонде Общества;
- принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);
- определение размера дивидендов по акциям и порядку его выплаты;
- определение размера оплаты услуг аудитора;
- утверждение решения о выпуске ценных бумаг, проспекта ценных бумаг и отчета об итогах выпуска ценных бумаг;
- предъявление требования о проведении ревизионной комиссией (ревизором) Общества внеочередной проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- решение иных вопросов, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

6.2.12 Сведения о сделках с акциями Общества

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

6.2.13 Сведения о имуществе Общества

Состав имущества ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» представлен в следующей таблице:

Таблица 6.6. Перечень имущества Общества

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	00-000003	Земельный участок Кадастровый номер 77:08:0010005:9	2 540 470,03	0,00	2 540 470,03
2	00-000008	Подъездные пути	40 000,00	26 453,74	13 546,26
3	00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	2 414 693,95	579 419,24	1 835 274,71
4	00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок. пожаротушение)	644 814,28	644 814,28	0,00
		Итого	5 639 978,26	1 250 687,26	4 389 291,00

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

6.3 Анализ финансово-экономической деятельности ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

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

- общий анализ финансового состояния, позволяющий проследить динамику валюты баланса, структуры активов и пассивов Общества, имущества, запасов и затрат, сделать общий вывод о финансовом состоянии предприятия;
- анализ структуры активов и пассивов баланса;
- анализ финансовой устойчивости, т. е. определение платежеспособности предприятия;
- анализ ликвидности баланса – оценка способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам;
- анализ финансовых результатов, иначе говоря, оценка динамики показателей прибыли, рентабельности и деловой активности предприятия.

В состав использованной бухгалтерской отчетности включались:

- бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках за 2013 – 2015 гг. и 1 полугодие 2016 года;
- расшифровки отдельных статей бухгалтерского баланса на 30.06.2016 г.

Оценка состава и структуры баланса. Общий анализ финансового состояния Общества

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

Анализ финансового состояния предприятия, предполагает необходимость формирования аналитического баланса.

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

Основные рекомендации применяемые при формировании аналитического баланса:

- на сумму по статье «Задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал» (раздел 2 актива баланса) должна быть уменьшена величина собственного капитала и величина оборотных активов;
- увеличить размер материально-производственных запасов на сумму налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;
- следует перевести из долгосрочных обязательств в краткосрочные те суммы долгосрочных кредитов и займов, которые должны быть погашены в настоящем году, включая ссуды, непогашенные в срок;
- уменьшить сумму краткосрочных обязательств (заемных средств) на величину «Доходов будущих периодов». На эту же сумму необходимо увеличить размеры собственного капитала.

Сравнительный аналитический баланс представлен в таблице далее:

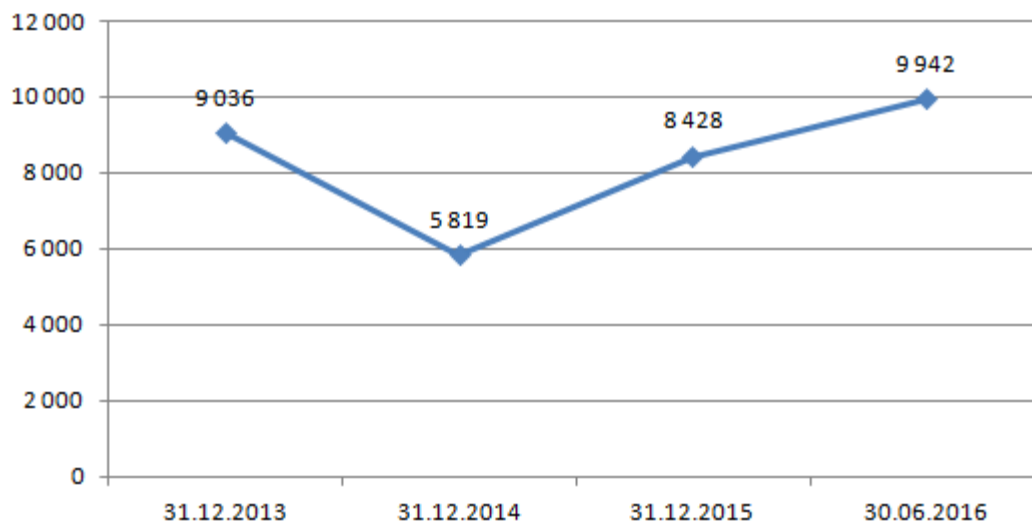
Таблица 6.7. Сравнительный аналитический баланс

Наименование статей баланса	Коды строк баланса	Абсолютные величины, тыс. руб.							Изменения в %		
		по состоянию на				изменения (+,-)			изменения (+,-)		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2013-31.12.2014	31.12.2014-31.12.2015	31.12.2015-30.06.2016	31.12.2013-31.12.2014	31.12.2014-31.12.2015	31.12.2015-30.06.2016
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ											
1.1. Нематериальные активы, результаты исследований и разработок, нематериальные и материальные поисковые активы	1110, 1120, 1130, 1140	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
1.2. Основные средства	1150	4 761	4 530	4 406	4 389	-231	-124	-17	-4,9%	-2,7%	-0,4%
1.3. Прочие внеоборотные средства	1160, 1170, 1180, 1190	48	52	28	18	4	-24	-10	8,3%	-46,2%	-35,7%
Итого по РАЗДЕЛУ I	1100	4 809	4 582	4 434	4 407	-227	-148	-27	-4,7%	-3,2%	-0,6%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ											
2.1. Запасы и затраты	1210	1	0	7	3	-1	7	-4	-100,0%	700,0%	-57,1%
2.2. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
2.3. Медленнореализуемые активы	1210, 1220, 1260	1	0	7	3	-1	7	-4	-100,0%	700,0%	-57,1%
2.4. Дебиторская задолженность	1230	600	517	47	241	-83	-470	194	-13,8%	-90,9%	412,8%
2.5. Финансовые вложения	1240	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
2.6. Денежные средства	1250	3 627	720	3 941	5 290	-2 907	3 221	1 349	-80,1%	447,4%	34,2%
2.7. Наиболее ликвидные активы	1240, 1250	3 627	720	3 941	5 290	-2 907	3 221	1 349	-80,1%	447,4%	34,2%
Итого по РАЗДЕЛУ II	1200	4 228	1 236	3 994	5 535	-2 992	2 758	1 541	-70,8%	223,1%	38,6%
Стоимость имущества предприятия	1600	9 036	5 819	8 428	9 942	-3 217	2 609	1 514	-35,6%	44,8%	18,0%
III. КАПИТАЛЫ и РЕЗЕРВЫ											
3.1. Уставный капитал	1310	3	3	3	3	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
3.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
3.3. Переоценка внеоборотных активов, добавочный капитал, резервный капитал	1340, 1350, 1360	2 009	2 009	2 009	2 009	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
3.4. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 792	3 089	5 790	7 280	1 297	2 701	1 490	72,4%	87,4%	25,7%
3.5. Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по РАЗДЕЛУ III	1300+1530	3 804	5 101	7 802	9 292	1 297	2 701	1 490	34,1%	53,0%	19,1%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА											
4. Долгосрочные обязательства	1400	30	51	60	69	21	9	9	70,0%	17,6%	15,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА											
5.1. Заемные средства	1510	4 146	0	0	0	-4 146	0	0	-100,0%	0,0%	0,0%
5.2. Кредиторская задолженность	1520	771	505	558	547	-266	53	-11	-34,5%	10,5%	-2,0%
5.3. Прочие пассивы	1540, 1550	286	162	9	34	-124	-153	25	-43,4%	-94,4%	277,8%
Итого по РАЗДЕЛУ V	1500-1530	5 203	667	566	580	-4 536	-101	14	-87,2%	-15,1%	2,5%
Всего заемных средств	1400+1500-1530	5 233	718	626	649	-4 515	-92	23	-86,3%	-12,8%	3,7%
ИТОГ БАЛАНСА	1600; 1700	9 036	5 819	8 428	9 942	-3 217	2 609	1 514	-35,6%	44,8%	18,0%
Величина собственных средств в обороте	1300+1530-1100	-1 004	518	3 368	4 884	1 522	2 850	1 516	-151,6%	550,2%	45,0%

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

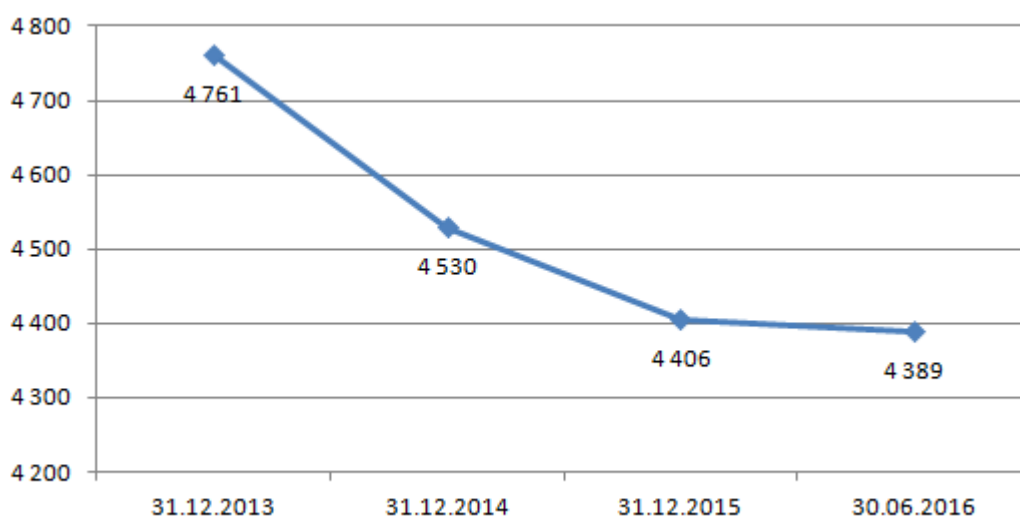
Анализ динамики валюты баланса проводится путем сравнения баланса на начало и конец анализируемого периода по стр. 1600 бухгалтерского баланса. За анализируемый период наблюдалось увеличение валюты баланса с 9 036 тыс. руб. до 9 942 тыс. руб., рост валюты баланса в первую очередь связан с увеличением величины денежных средств.

Рисунок 6.2. Динамика изменения валюты баланса, тыс. руб.



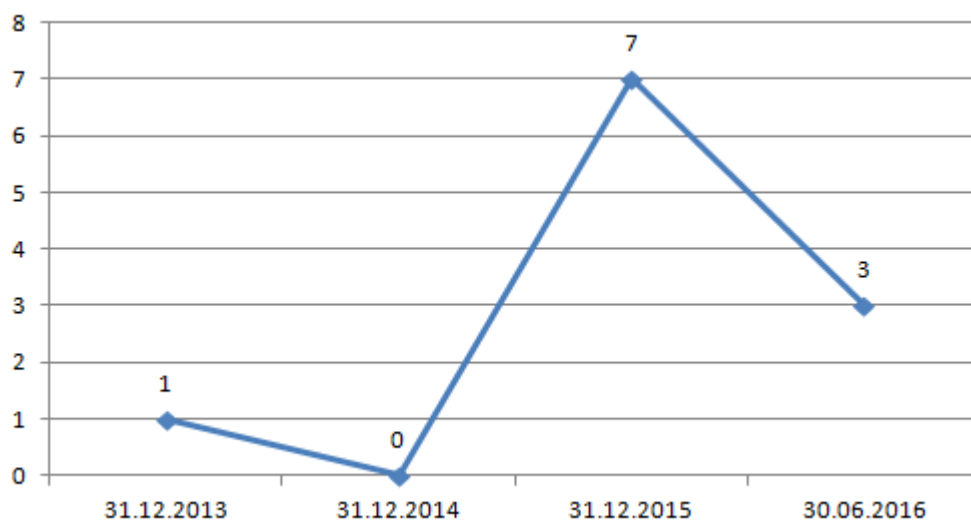
Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.3. Динамика изменения основных средств, тыс. руб.



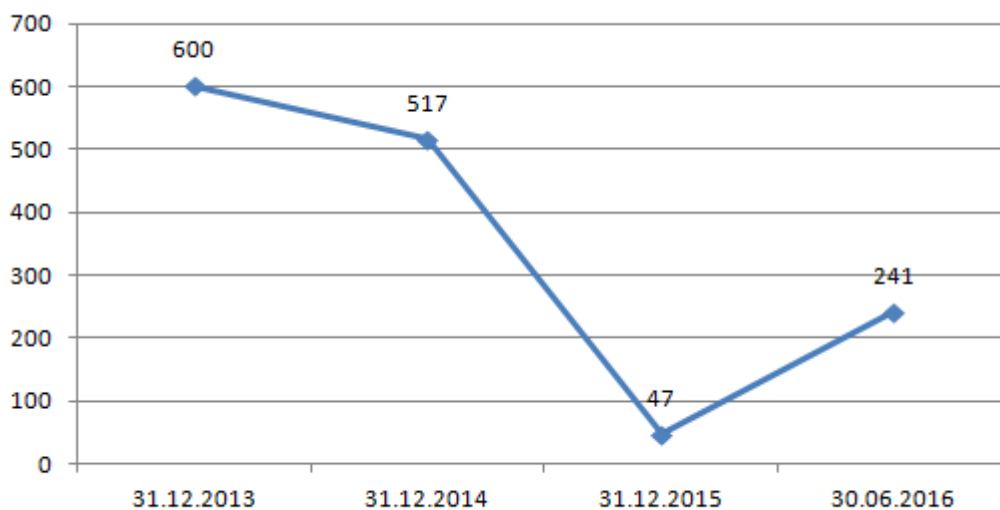
Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.4. Динамика изменения запасов, тыс. руб.



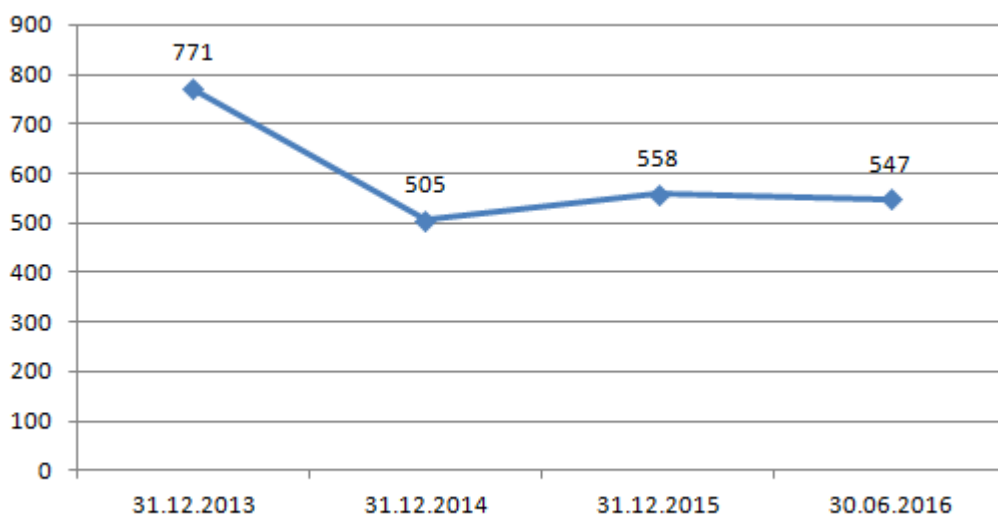
Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.5. Динамика изменения дебиторской задолженности, тыс. руб.



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

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



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

За период с 31.12.2013 г. по 30.06.2016 г. валюта баланса Общества увеличилась на 9%, что в сумме составило 906 тыс. руб.

Оценка динамики состава и структуры актива баланса

Структура и динамика активов Общества представлена далее в таблице:

Таблица 6.8. Состав и структура актива баланса

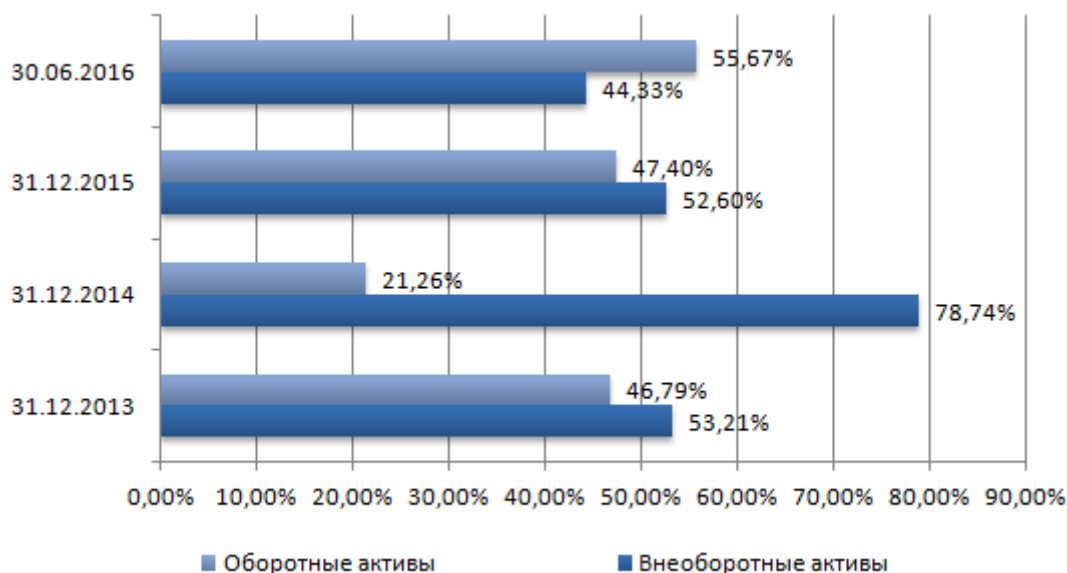
Актив баланса	Код строки баланса	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		30.06.2016		Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
		тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу		
Внеоборотные активы											
Нематериальные и поисковые активы, результаты исследований и разработок	1110, 1120, 1130, 1140	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Основные средства	1150	4 761	52,68%	4 530	77,85%	4 406	52,27%	4 389	44,15%	-372	-7,8%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Финансовые вложения	1170	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	48	0,53%	52	0,89%	28	0,33%	18	0,18%	-30	-62,5%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
ИТОГО	1100	4 809	53,21%	4 582	78,74%	4 434	52,60%	4 407	44,33%	-402	-8,4%
Оборотные активы											
Запасы и затраты, НДС	1210+1220	1	0,01%	0	0,00%	7	0,08%	3	0,03%	2	200,0%
Дебиторская задолженность	1230	600	6,64%	517	8,88%	47	0,56%	241	2,42%	-359	-59,8%
Финансовые вложения	1240	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Денежные средства	1250	3 627	40,14%	720	12,37%	3 941	46,76%	5 290	53,21%	1 663	45,9%
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
ИТОГО	1200	4 228	46,79%	1 237	21,26%	3 995	47,40%	5 534	55,67%	1 306	30,9%
ВСЕГО АКТИВОВ	1600	9 037	100,00%	5 819	100,00%	8 429	100,00%	9 941	100,00%	904	10,0%

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

На дату проведения оценки структура имущества характеризуется преобладающей долей оборотных активов (55,67%), которые с 31.12.2013 г. по 30.06.2016 г. увеличились на 1 306 тыс. руб. (или на 30,9%), в свою очередь внеоборотные активы уменьшились на 402 тыс. руб. (или на 8,4%). Преобладание оборотных активов говорит о достаточно мобильной структуре активов, способствующей ускорению оборачиваемости средств предприятия.

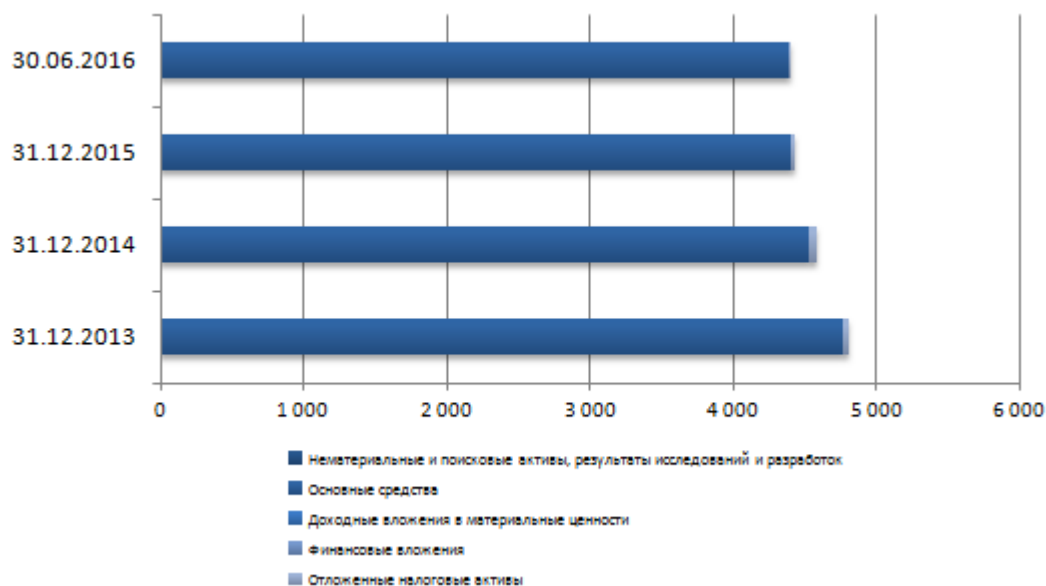
Ниже на рисунках представлена динамика структуры активов Общества:

Рисунок 6.7. Структура активов баланса, %



Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Русспромощенка»

Рисунок 6.8. Структура статей внеоборотных активов, тыс. руб.



Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Русспромощенка»

В структуре внеоборотных активов Общества по состоянию на дату проведения оценки преобладает статья «Основные средства», доля балансовой стоимости которой в составе активов Общества составляет 44,15%, представленная недвижимым и движимым имуществом Общества. За анализируемый период наблюдается уменьшение статьи баланса «Основные средства» на 7,8%.

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

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	00-000003	Земельный участок Кадастровый номер 77:08:0010005:9	2 540 470,03	0,00	2 540 470,03
2	00-000008	Подъездные пути	40 000,00	26 453,74	13 546,26
3	00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	2 414 693,95	579 419,24	1 835 274,71
4	00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок. пожаротушение)	644 814,28	644 814,28	0,00
Итого			5 639 978,26	1 250 687,26	4 389 291,00

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

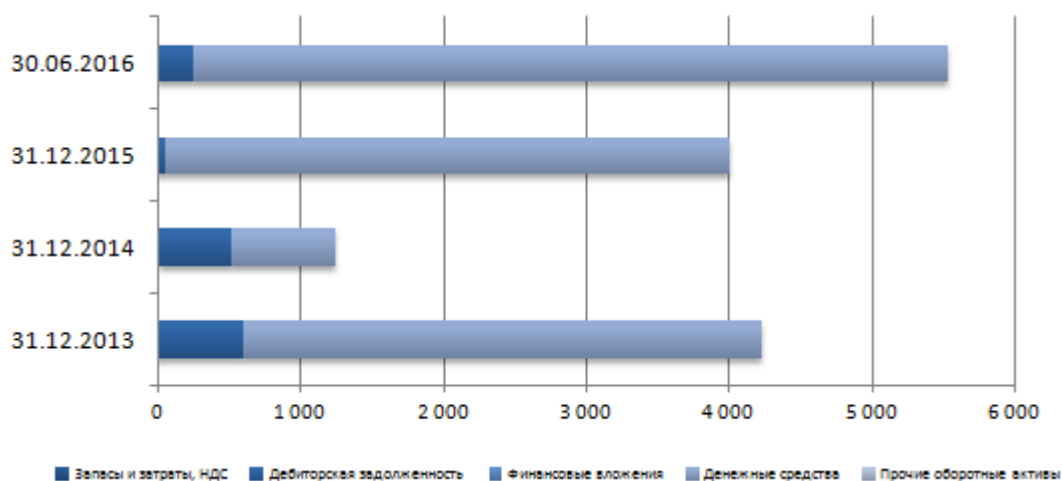
Второй по величине статьей внеоборотных активов является статья «Отложенные налоговые активы». Величина данной статьи, по состоянию на дату оценки составила 18 тыс. руб.

Рисунок 6.9. Структура внеоборотных активов на 30.06.2016 г., %



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

Рисунок 6.10. Структура статей оборотных активов, тыс. руб.



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

Основная доля оборотных активов Общества (53,21% от всех активов) на дату проведения оценки представлена статьей «Денежные средства» (строка баланса 1250), которая увеличилась за анализируемый период на 1 663 тыс. руб.

Второй по величине статьей оборотных активов является статья «Дебиторская задолженность». Величина данной статьи за весь анализируемый период уменьшилась на 59,8% и составила 241 тыс. руб.

По данным Заказчика, вся дебиторская задолженность имеет срок наступления платежа в течении 30 дней.

Третьей по величине статьей оборотных активов является статья «Запасы и затраты, НДС». Величина данной статьи за весь анализируемый период увеличилась на 200% и составила 3 тыс. руб.

Рисунок 6.11. Структура оборотных активов на 30.06.2016 г., %



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

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

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

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

Таблица 6.10. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность, тыс. руб.				Кредиторская задолженность, тыс. руб.			
31.12.2013	30.06.2016	Изменение		31.12.2013	30.06.2016	Изменение	
		тыс. руб.	%			тыс. руб.	%
600	241	-359	-59,8%	771	547	-224	-29,1%

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

Сопоставление сумм дебиторской и кредиторской задолженности показывает, что Общество на 30.06.2016 г. имеет пассивное сальдо задолженности, так как кредиторская задолженность превышает дебиторскую задолженность.

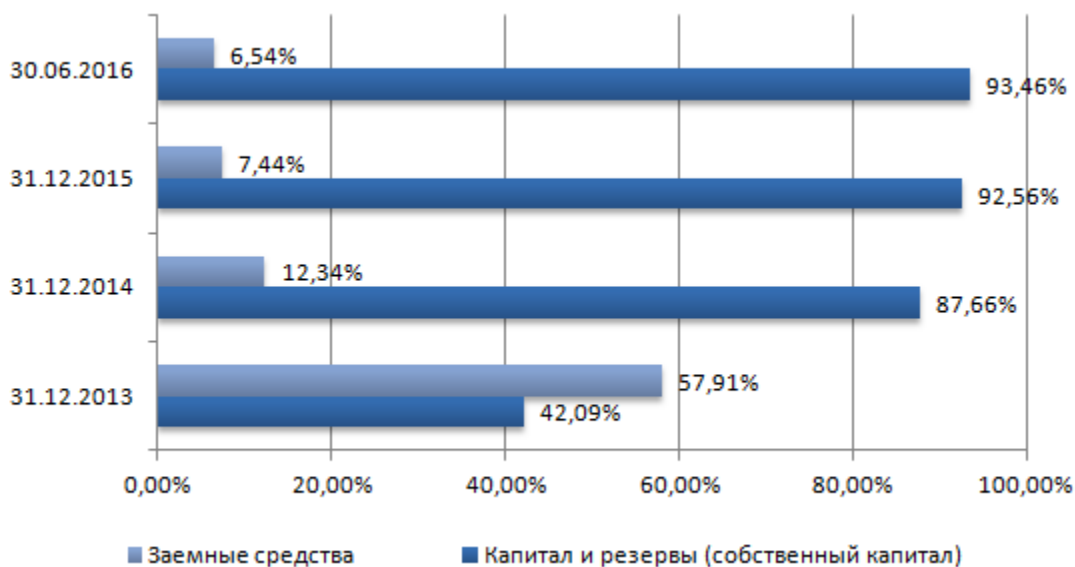
Оценка динамики состава и структуры пассива баланса

Пассивы предприятия (т.е. источники финансирования его активов) состоят из собственного капитала и резервов, долгосрочных заемных средств, краткосрочных заемных средств и кредиторской

задолженности. Обобщенно источники средств можно поделить на собственные и заемные средства, приравнивая к последним кредиторскую задолженность.

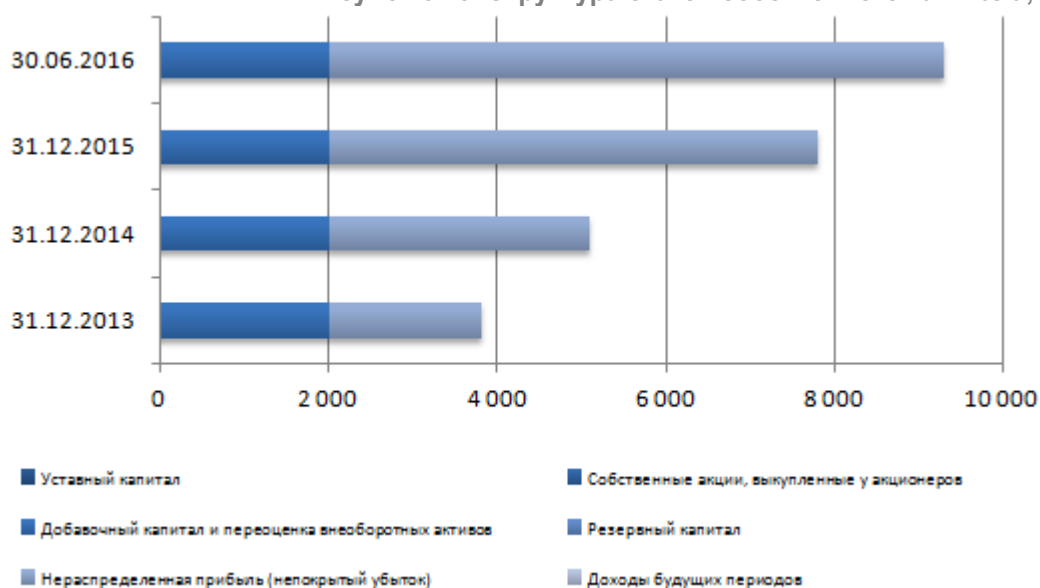
Следует отметить, что содержание доли собственного капитала выше 50% является положительной характеристикой, так как организация в меньшей степени зависит от лиц, предоставивших ей займы, ссуды и кредиты.

Рисунок 6.12. Структура пассивов баланса, %



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

Рисунок 6.13. Структура статей собственного капитала, тыс. руб.



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

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

Таблица 6.11. Состав и структура пассива баланса

Пассив баланса	Код строки баланса	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		30.06.2016		Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
		тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу	тыс. руб.	% к итогу		
Капитал и резервы (собственный капитал)											
Уставный капитал	1310	3	0,03%	3	0,05%	3	0,04%	3	0,03%	0	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Добавочный капитал и переоценка внеоборотных активов	1340+1350	2 009	22,23%	2 009	34,52%	2 009	23,83%	2 009	20,21%	0	0,0%
Резервный капитал	1360	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 792	19,83%	3 089	53,08%	5 790	68,69%	7 280	73,22%	5 488	306,3%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
ИТОГО	1300+1530	3 804	42,09%	5 101	87,66%	7 802	92,56%	9 292	93,46%	5 488	144,3%
Заемные средства											
Долгосрочные обязательства	1400	30	0,33%	51	0,88%	60	0,71%	69	0,69%	39	130,0%
Краткосрочные обязательства	1510+1520	4 917	54,41%	505	8,68%	558	6,62%	547	5,50%	-4 370	-88,9%
а) займы и кредиты банков	1510	4 146	45,88%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	-4 146	-100,0%
б) кредиторская задолженность	1520	771	8,53%	505	8,68%	558	6,62%	547	5,50%	-224	-29,1%
Прочие пассивы	1540+1550	286	3,16%	162	2,78%	9	0,11%	34	0,34%	-252	-88,1%
ИТОГО	1500-1530	5 233	57,91%	718	12,34%	627	7,44%	650	6,54%	-4 583	-87,6%
ВСЕГО ПАССИВОВ	1700	9 037	100,00%	5 819	100,00%	8 429	100,00%	9 942	100,00%	905	10,0%

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

Основным источником финансирования имущества Общества на дату проведения оценки являются собственный капитал (доля собственных средств на 30.06.2016 г. составляет 93,46%).

Анализ динамики слагаемых собственного капитала свидетельствует о том, что уставный капитал за анализируемый период не изменился и на 30.06.2016 г. составляет 3 тыс. руб. В последнем отчетном периоде добавочный капитал и переоценка внеоборотных активов составила 2 009 тыс. руб.

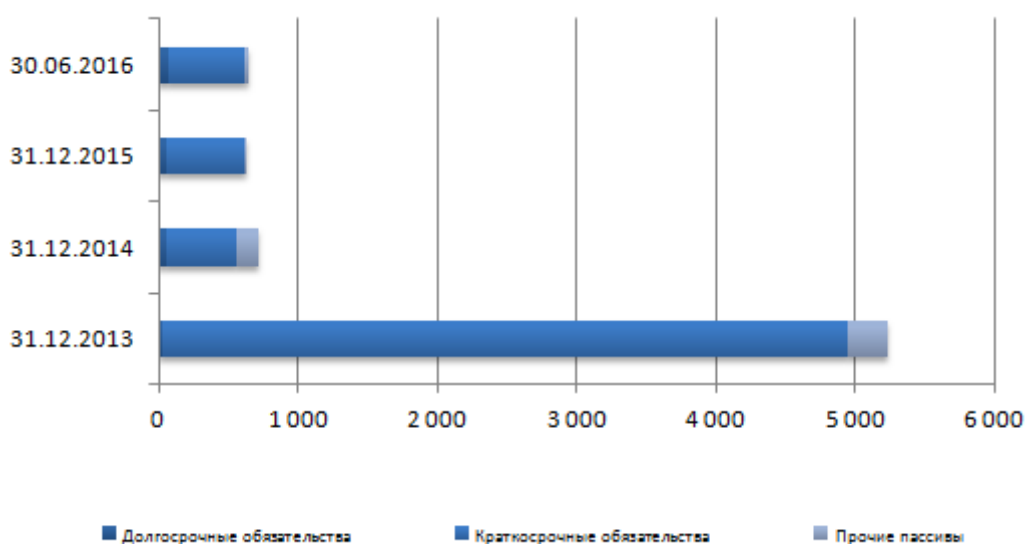
Рисунок 6.14. Структура собственного капитала на 30.06.2016 г., %



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

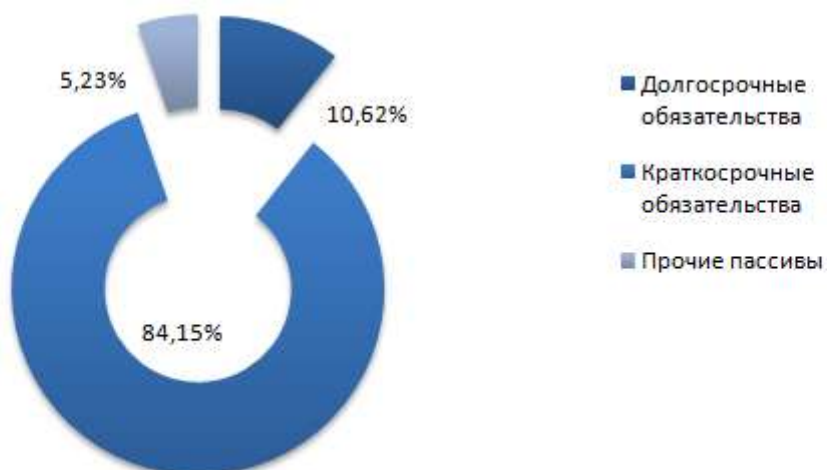
Необходимо отметить, что собственный капитал Общества имеет положительное значение в 2013-2015 гг. и 2 квартале 2016 года, что свидетельствует о наличии собственных средств (доля заемного капитала на 30.06.2016 г. – 6,54%). Нераспределенная прибыль – источник, действительно сформированный в результате деятельности самого предприятия и показывающий возможности его самофинансирования. С этих позиций следует отметить, что такие возможности у Общества на дату проведения оценки имеются, так как доля собственного капитала выше 50%.

Рисунок 6.15. Структура заемного капитала, тыс. руб.



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

Рисунок 6.16. Структура заемного капитала на 30.06.2016 г., %



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

Заемные средства Общества представлены краткосрочными и долгосрочными обязательствами.

Долгосрочные обязательства представлены долгосрочными заемными средствами в сумме 69 тыс. руб., или 0,69% от валюты баланса.

Единственную величину краткосрочных обязательств составляет кредиторская задолженность. Сумма кредиторской задолженности с 31.12.2013 г. по 30.06.2016 г. увеличилась и составила 547 тыс. руб., удельный вес данной статьи на конец анализируемого периода в общей структуре пассивов Общества составляет 5,50%.

По данным Заказчика, вся кредиторская задолженность имеет срок наступления платежа в течении 30 дней.

Оценка финансовой устойчивости

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

Анализ абсолютных показателей финансовой устойчивости

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

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

1. Наличие собственных оборотных средств (СОС).
2. Наличие собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников для формирования запасов и затрат (СДС).
3. Общая величина основных источников средств для формирования запасов и затрат (СЗС).

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

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

Показатели обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования (\pm СОС; \pm СДС;

\pm СЗС) являются базой для классификации финансового положения предприятия по степени устойчивости.

При определении финансовой устойчивости следует использовать трехмерный показатель

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

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

Функция $S(x)$ определяется следующим образом:

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

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия.

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния

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

Трехмерный показатель – (1,1,1).

2. Нормальная финансовая устойчивость

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

Трехмерный показатель (0,1,1).

3. Неустойчивое финансовое состояние

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

Трехмерный показатель (0,0,1).

4. Кризисное финансовое состояние

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

Трехмерный показатель (0,0,0).

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

Таблица 6.12. Показатели характеризующие состояние оборотных средств, тыс. руб.

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.				Изменения за период, тыс. руб.
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 - стр.1100	-1 004	518	3 368	4 884	5 888
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат	стр.1300 + стр.1400 - стр.1100	-974	569	3 428	4 953	5 927
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100 + стр.1400 + стр.1510	3 172	569	3 428	4 953	1 781
Запасы и затраты	стр.1210 + стр.1220	1	0	7	3	2

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

Таблица 6.13. Определение вида финансовой устойчивости, тыс. руб.

Показатели	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.				Изменения за период, тыс. руб.	Темп роста, %
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016		
Излишек (+) или недостаток (-)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220)	-1 005	518	3 361	4 881	5 886	585,7%

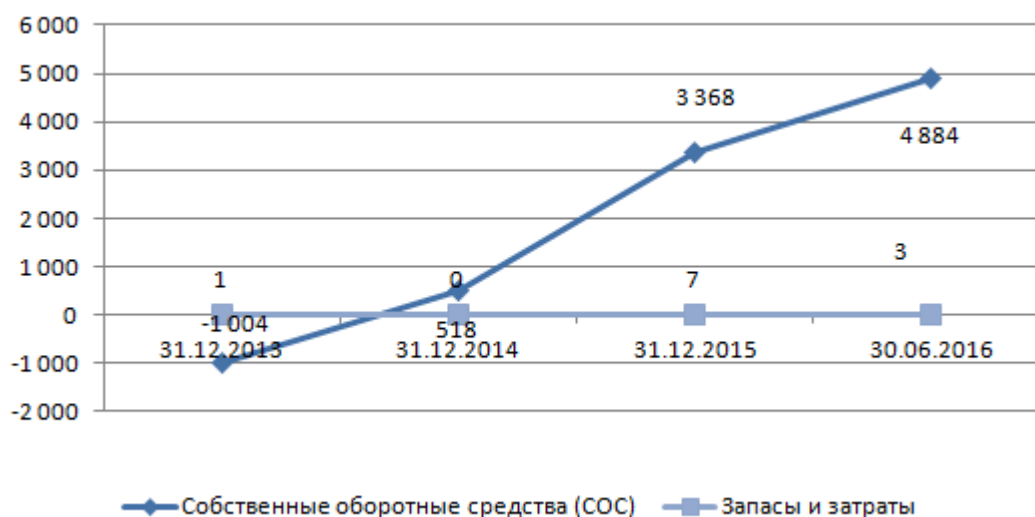
Показатели	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.				Изменения за период, тыс. руб.	Темп роста, %
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016		
собственных оборотных средств (Фс)							
Излишек (+) или недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (Фт)	(стр.1300+стр.1400-стр.1100-стр.1210-стр.1220)	-975	569	3 421	4 950	5 925	607,7%
Излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (Фо)	(стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400-стр.1210- стр.1220)	3 171	569	3 421	4 950	1 779	56,1%
Вывод о текущем положении	S(Ф) = 1 если Ф больше либо равен 0 S(Ф) = 0 если Ф меньше 0	неустойчивое финансовое состояние	абсолютно устойчивое финансовое состояние	абсолютно устойчивое финансовое состояние	абсолютно устойчивое финансовое состояние		

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

Анализируя финансовую устойчивость Общества можно сказать, что в период 2014-2015 года и по состоянию на дату оценки Общество находится в абсолютно устойчивом финансовом состоянии.

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

Рисунок 6.17. Динамика изменения собственных оборотных средств, тыс.руб.



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

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

Анализ относительных показателей финансовой устойчивости

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

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

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

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

Таблица 6.14. Коэффициенты характеризующие финансовую устойчивость

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Значение				Изменение за период	Темп роста, %	Нормальное ограничение
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016			
Коэффициент концентрации собственного капитала (ККСК)	(стр.1300 + стр.1530)/ стр.1700	0,42	0,88	0,93	0,93	0,51	122,0%	>=0,5
Коэффициент концентрации заемного капитала (ККЗК)	(стр.1400 + стр.1500-стр.1530)/ стр.1700	0,58	0,12	0,07	0,07	-0,51	-88,7%	<=0,5
Коэффициент соотношения заемного и собственного капитала (КСЗиСК)	(стр.1400 + стр.1500 - стр.1530)/(стр.1300 + стр.1530)	1,38	0,14	0,08	0,07	-1,31	-94,9%	<=1,0
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами (КОЗиЗСОС)	(стр.1300 + стр.1530 - стр.1100)/стр.1210	-1004,00	н/д	481,14	1628,00	2632,00	-262,2%	>0,6-0,8
Коэффициент финансовой независимости (КФН)	(стр.1300 + стр.1530- стр.1100)/стр.1200	-0,24	0,42	0,84	0,88	1,12	-471,6%	>=0,5
Коэффициент маневренности собственного капитала (КМСК)	(стр.1300 + стр.1530 - стр.1100)/(стр.1300 + стр.1530)	-0,26	0,10	0,43	0,53	0,79	-299,1%	>=0,2-0,5

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

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

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

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

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

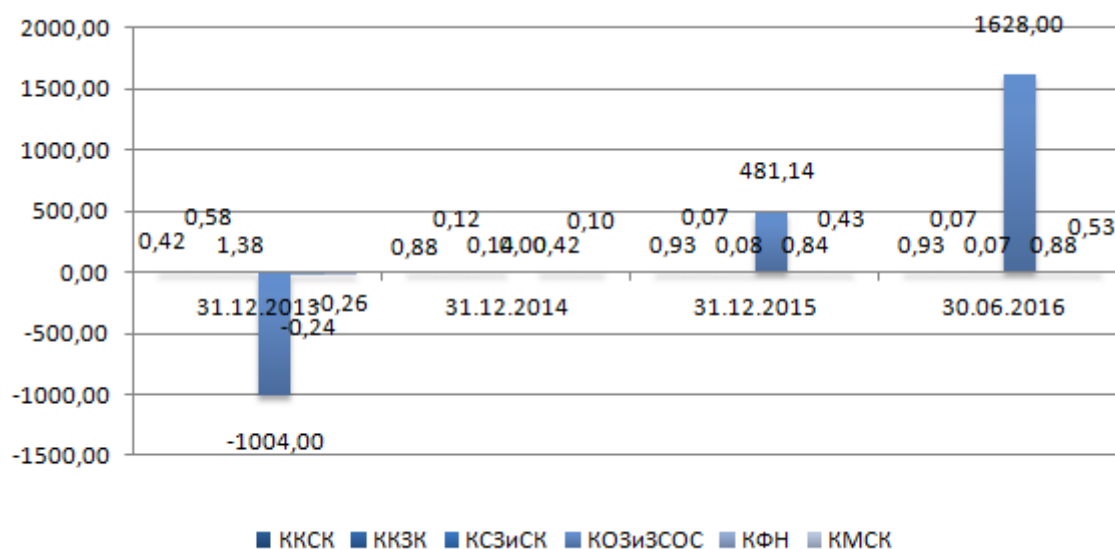
Коэффициент соотношения заемного и собственного капитала показывает, сколько заемных средств привлекло предприятие на один рубль, вложенных в активы собственных средств.

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

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

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

Рисунок 6.18. Динамика коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость



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

Таблица 6.15. Результаты анализа коэффициентов финансовой устойчивости на 30.06.2016 г.

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

Наименование	Нормальное	Выводы	Тенденции
Коэффициент финансовой независимости (автономии)	$\geq 0,5$	Значение коэффициента находится в пределах интервала допустимых значений. Все обязательства предприятия могут быть покрыты его собственными средствами.	Динамика изменения показателя позитивная. Рост коэффициента автономии свидетельствует об увеличении финансовой независимости предприятия, снижении риска финансовых затруднений в будущие периоды.
Коэффициент маневренности собственного капитала	$\geq 0,2-0,5$	Значение коэффициента выходит из интервала рекомендованных значений. Высокое значение этого показателя говорит о том, что значительная часть средств предприятия закреплена в ценностях мобильного характера	Динамика изменения коэффициента позитивная. Чем больше значения коэффициента, тем больше возможности у организации для финансового маневра.

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

Оценка платежеспособности и ликвидности

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

Для оценки платежеспособности предприятия используется бухгалтерский баланс.

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

Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты.

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

Оценка ликвидности баланса

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

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

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

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

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

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

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

Группировка пассивов происходит по степени срочности возврата:

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

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

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

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

В практике диагностики ликвидности баланса приняты следующие соотношения:

– баланс считается абсолютно ликвидным, если выполняются следующие условия:

$$A1 \geq П1;$$

$$A2 \geq П2;$$

$$A3 \geq П3;$$

$$A4 \leq П4;$$

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

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

$$A1 \leq П1;$$

$$A2 \leq П2;$$

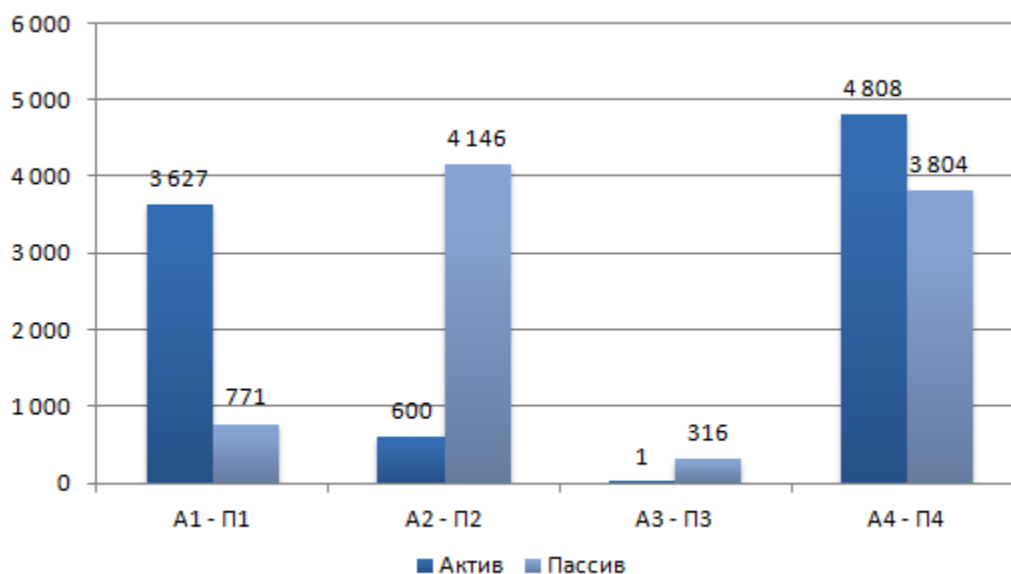
$$A3 \leq П3;$$

$$A4 \geq П4.$$

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

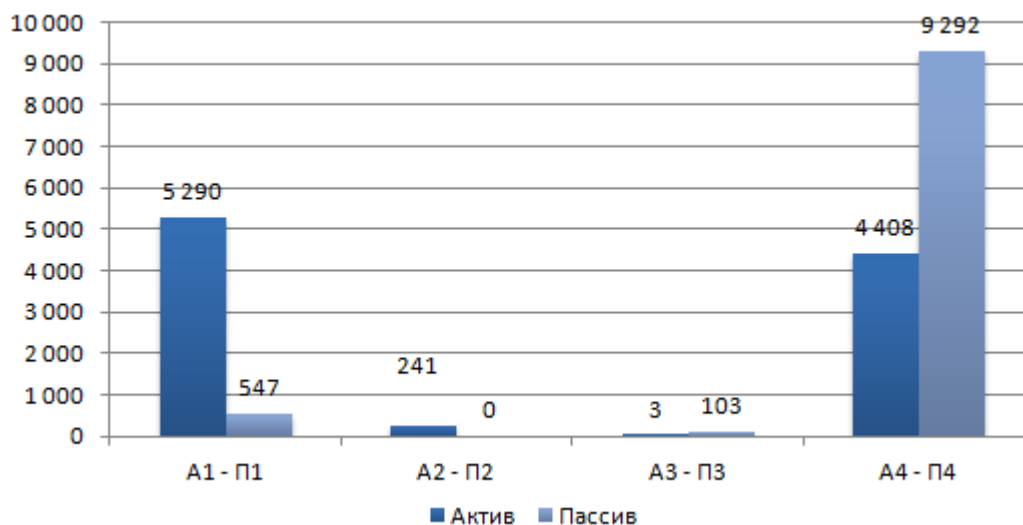
Графически данные соотношения представлены далее на рисунках:

Рисунок 6.19. Соотношение активов и пассивов по степени ликвидности на 31.12.2013 г., тыс. руб.



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

Рисунок 6.20. Соотношение активов и пассивов по степени ликвидности на 30.06.2016 г., тыс. руб.



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

На начало и на конец анализируемого периода не достигались условия абсолютной ликвидности баланса, так как соотношения $A3 \geq П3$ не выполняются.

Исходя из этого, можно охарактеризовать ликвидность баланса как недостаточную (отличную от абсолютной).

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

Таблица 6.16. Анализ ликвидности баланса, тыс. руб., %

Актив			31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Показатели актива	Код строки баланса					
Наиболее ликвидные активы - A1	1240+1250		3 627	720	3 941	5 290
Быстрореализуемые активы - A2	1230		600	517	47	241
Медленнореализуемые активы - A3	1210+1220+1260		1	0	7	3
Труднореализуемые активы - A4	1100		4 808	4 583	4 434	4 408
Баланс	1600		9 036	5 820	8 429	9 942
Пассив			31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Показатели пассива	Код строки баланса					
Наиболее срочные обязательства - П1	1520		771	505	558	547
Краткосрочные пассивы - П2	1510+1550		4 146	0	0	0
Долгосрочные пассивы - П3	1400+1540		316	213	69	103
Постоянные пассивы - П4	1300+1530		3 804	5 101	7 802	9 292
Баланс	1700		9 037	5 819	8 429	9 942
Платежный излишек			31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Наименование	Действие					
A1 - П1	(1240+1250)-1520		2 856	215	3 383	4 743
A2 - П2	1230-(1510+1550)		-3 546	517	47	241
A3 - П3	(1210+1220+1260)-(1400+1540)		-315	-213	-62	-100
A4 - П4	1100-(1300+1530)		1 004	-518	-3 368	-4 884
Процент покрытия обязательств			31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Наименование	Действие					
A1/П1	(1240+1250)/1520		470,43%	142,57%	706,27%	967,09%
A2/П2	1230/(1510+1550)		14,47%	н/д	н/д	н/д
A3/П3	(1210+1220+1260)/(1400+1540)		0,32%	0,00%	10,14%	2,91%
A4/П4	1100/(1300+1530)		126,39%	89,85%	56,83%	47,44%

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

Оценка платежеспособности предприятия по абсолютному показателю чистого оборотного капитала

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

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

Таблица 6.17. Расчет чистого оборотного капитала, тыс. руб.

Наименование	Код строки баланса	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Оборотные активы	1200	4 228	1 236	3 994	5 535
Краткосрочные пассивы	1500-1530	5 203	667	566	580
Чистый оборотный капитал	1200 - (1500 - 1530)	-975	569	3 428	4 955

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

По данным расчетов получается, что чистый оборотный капитал у предприятия на дату проведения оценки присутствует, представлен положительной величиной в размере – 4 955 тыс. руб., за анализируемый период наблюдается увеличение данного показателя.

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

Оценка финансовых показателей платежеспособности

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

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

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

Результаты расчета коэффициентов ликвидности представлены далее в таблице:

Таблица 6.18. Динамика коэффициентов ликвидности

Коэффициент	Формула для расчета по ф.№1	Значения				Абсолютные изменения	Темп роста, %
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016		
Коэффициент общей ликвидности	$(A1+0,5A2+0,3A3)/(П1+0,5П2+0,3П3)$	1,34	1,72	6,85	9,36	8,03	600,70%
Коэффициент абсолютной ликвидности	$(стр.1240+стр.1250)/(стр.1510+стр.1520+стр.1550)$	0,74	1,43	7,06	9,67	8,93	1211,06%
Коэффициент быстрой или критической ликвидности	$(стр.1240+стр.1250+стр.1230)/(стр.1510+стр.1520+стр.1550)$	0,86	2,45	7,15	10,11	9,25	1076,21%
Коэффициент текущей ликвидности	$стр.1200/(стр.1510+стр.1520+стр.1550)$	0,86	2,45	7,16	10,12	9,26	1076,78%

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

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

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

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

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

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

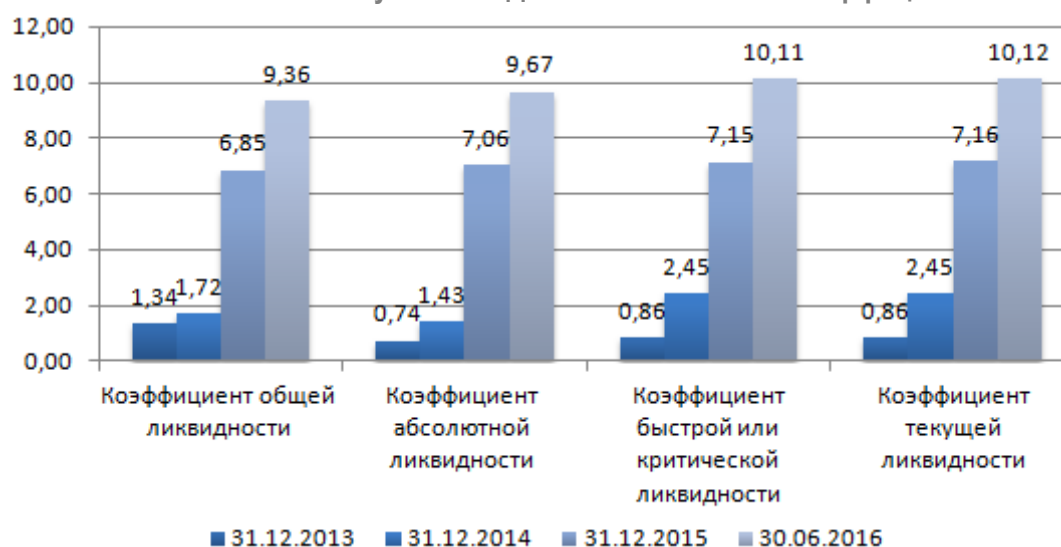
Таблица 6.19. Коэффициенты ликвидности на 30.06.2016 г.

Коэффициент	30.06.2016	Рекомендуемое значение	Выводы	Тенденции
Коэффициент общей ликвидности	9,36	2,0-2,5	Текущие активы покрывают краткосрочные обязательства	Динамика изменения коэффициента позитивная
Коэффициент абсолютной ликвидности	9,67	0,25-0,3	Денежные средства и приравненные к ним финансовые вложения покрывают краткосрочные обязательства	Динамика изменения коэффициента позитивная
Коэффициент быстрой или критической ликвидности	10,11	0,8-1,0	Наиболее ликвидные и быстрореализуемые активы покрывают краткосрочные обязательства	Благоприятная тенденция
Коэффициент текущей ликвидности	10,12	1,5-2,0	Текущие оборотные активы покрывают краткосрочные обязательства	Благоприятная тенденция

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

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

Рисунок 6.21. Динамика изменения коэффициентов ликвидности



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

Оценка деловой активности

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

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

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

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

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

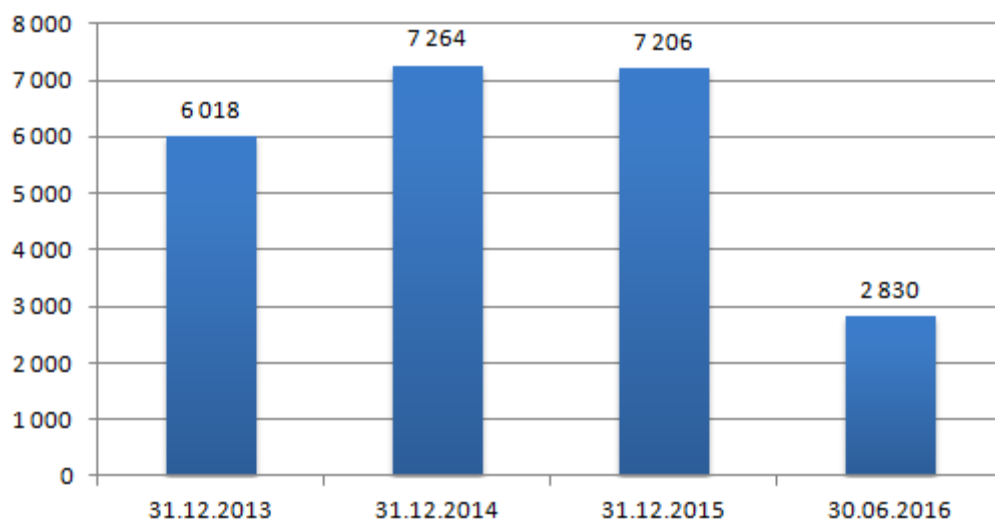
Доходность Общества представлена данными Отчета о прибылях и убытках, который приводится в нижеследующей таблице.

Таблица 6.20. Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		30.06.2016	
Выручка	2110	6 018	100,0%	7 264	100,0%	7 206	100,0%	2 830	100,0%
Себестоимость продаж	2120	5 198	86,4%	3 103	42,7%	2 101	29,2%	635	22,4%
Валовая прибыль (убыток)	2100	820	13,63%	4 161	57,28%	5 105	70,84%	2 195	77,56%
Коммерческие расходы	2210	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Управленческие расходы	2220	243	4,0%	252	3,5%	1 227	17,0%	472	16,7%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	577	9,59%	3 909	53,81%	3 878	53,82%	1 723	60,88%
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Проценты к получению	2320	0	0,0%	0	0,0%	214	3,0%	161	5,7%
Проценты к уплате	2330	40	0,7%	40	0,6%	0	0,0%	0	0,0%
Прочие доходы	2340	0	0,0%	129	1,8%	0	0,0%	0	0,0%
Прочие расходы	2350	28	0,5%	212	2,9%	586	8,1%	21	0,7%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	509	8,46%	3 786	52,12%	3 506	48,65%	1 863	65,83%
Текущий налог на прибыль	2410	-24	-0,4%	-656	-9,0%	-771	-10,7%	-354	-12,5%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-17	-0,3%	-21	-0,3%	-9	-0,1%	-9	-0,3%
Изменение отложенных налоговых активов	2450	40	0,7%	-16	-0,2%	-24	-0,3%	-10	-0,4%
Прочее	2460	0	0,0%	102	1,4%	0	0,0%	0	0,0%
Чистая прибыль (убыток)	2400	508	8,44%	3 195	43,98%	2 702	37,50%	1 490	52,65%

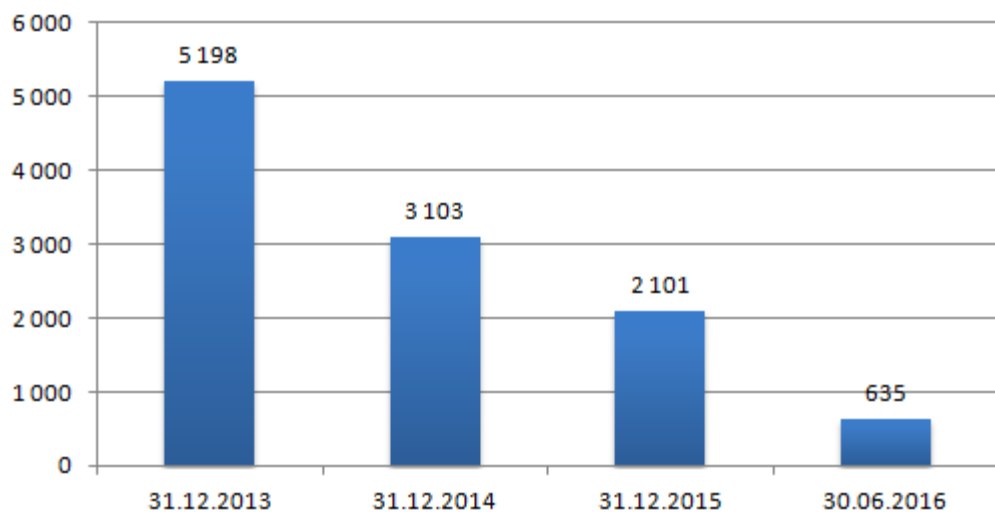
Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Русспромоценка»

Рисунок 6.22. Динамика выручки, тыс. руб.



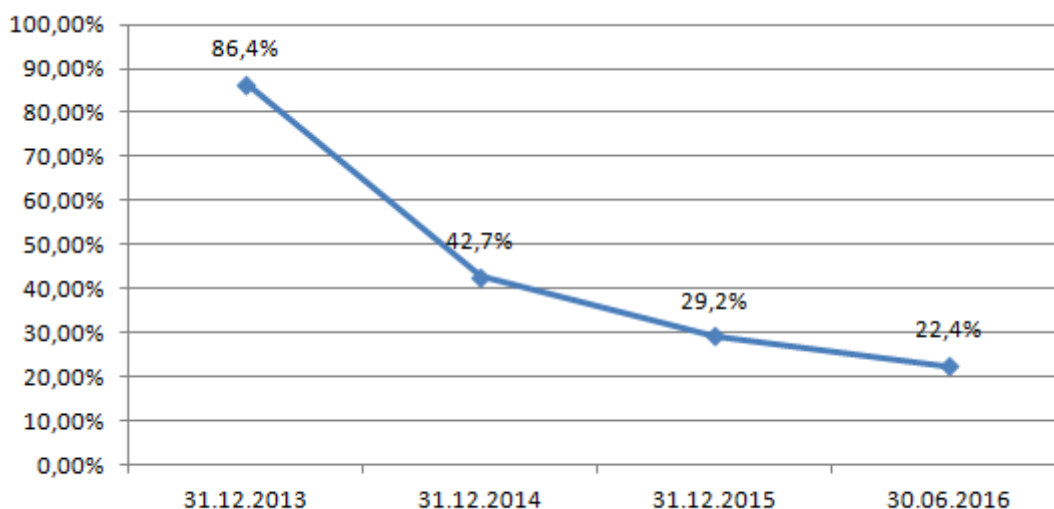
Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Руспромоценка»

Рисунок 6.23. Динамика себестоимости, тыс. руб.



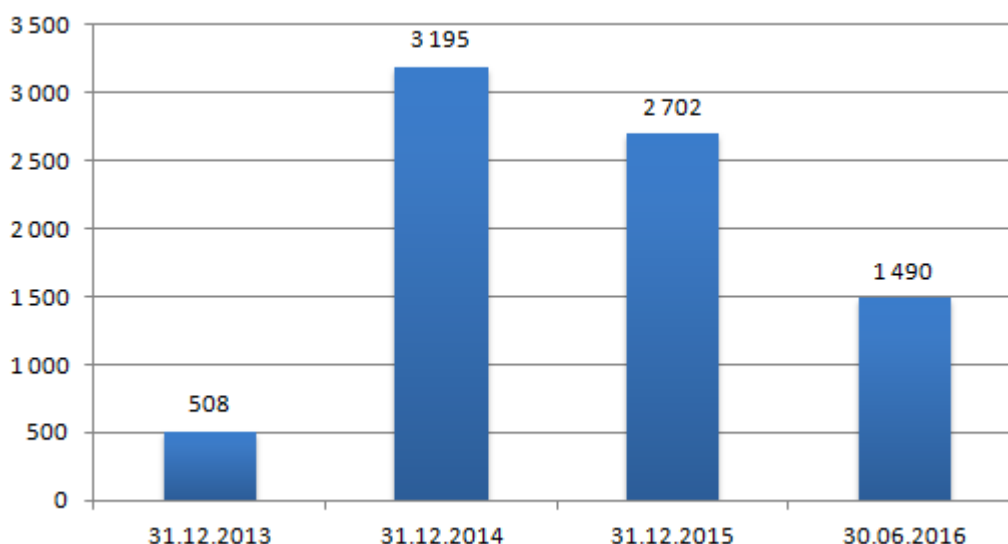
Источник информации: данные ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», составлено ООО «Агентство «Руспромоценка»

Рисунок 6.24. Динамика удельного веса затрат, %



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

Рисунок 6.25. Динамика чистой прибыли, тыс. руб.



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

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

Таблица 6.21. Показатели деловой активности

Наименование коэффициента	Формула для расчета	Значения коэффициентов			Темп роста, %	Пояснения
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
Общие показатели оборачиваемости						
Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача)	$\frac{с.2110 \text{ (ф.№2)}/ср.}{с.1600 \text{ (ф.№1)}}$	0,67	0,98	1,01	50,8%	Показывает эффективность использования имуществом. Отражает скорость оборота
Коэффициент оборачиваемости оборотных (мобильных) средств	$\frac{с.2110 \text{ (ф.№2)}/ср.}{с.1200 \text{ (ф.№1)}}$	1,47	2,66	2,76	86,8%	Показывает скорость оборота всех оборотных средств организации
Фондоотдача	$\frac{с.2110}{с.1200}$	1,24	1,56	1,61	30,3%	Показывает

Наименование коэффициента	Формула для расчета	Значения коэффициентов			Темп роста, %	Пояснения
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
	(ф.№2)/ср. с.1130 (ф.№1)					эффективность использования только основных средств организации
Коэффициент отдачи собственного капитала	с.2110 (ф.№2)/ср. с.1300 (ф.№1)	1,46	1,63	1,12	-23,7%	Показывает скорость оборота собственного капитала. Сколько руб. выручки приходится на 1 руб. вложенного собственного капитала
Показатели управления активами						
Коэффициент оборачиваемости материальных средств (запасов) Коз	с.2120 (ф.№2)/ср. с.1210 (ф.№1)	5 198,00	6 206,00	600,29	-88,5%	Показывает кол-во оборотов средств в запасах
Оборачиваемость запасов, в днях	Д/Коз	0,07	0,06	0,61	765,9%	Показывает за сколько в среднем дней оборачиваются запасы в анализируемом периоде
Коэффициент оборачиваемость денежных средств, Кдс	с.2110 (ф.№2)/ср. с.1250 (ф.№1)	1,74	3,34	3,09	77,5%	Показывает кол-во оборота денежных средств
Оборачиваемость свободных денежных средств, в днях	Д/Кдс	209,49	109,21	118,05	-43,7%	Показывает срок оборота денежных средств
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (Кдз)	с.2110 (ф.№2)/ср.с.1230 (ф.№1)	9,63	13,01	25,55	165,4%	Показывает кол-во оборотов средств в дебиторской задолженности за отчетный период
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	Д/Кдз	37,91	28,06	14,28	-62,3%	Показывает срок оборота дебиторской задолженности
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (Ккз)	с.2110 (ф.№2)/ср. с.1520 (ф.№1)	11,95	11,39	13,56	13,4%	Показывает кол-во оборотов средств в кредиторской задолженности за отчетный период
Оборачиваемость кредиторской задолженности, в днях	Д/Ккз	30,54	32,06	26,92	-11,8%	Показывает срок оборота кредиторской задолженности

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

Общие показатели оборачиваемости

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

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

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

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

Показатели управления активами

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

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

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

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

Рисунок 6.26. Динамика оборачиваемости, дней



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

Оценка рентабельности

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

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

Таблица 6.22. Показатели рентабельности, %

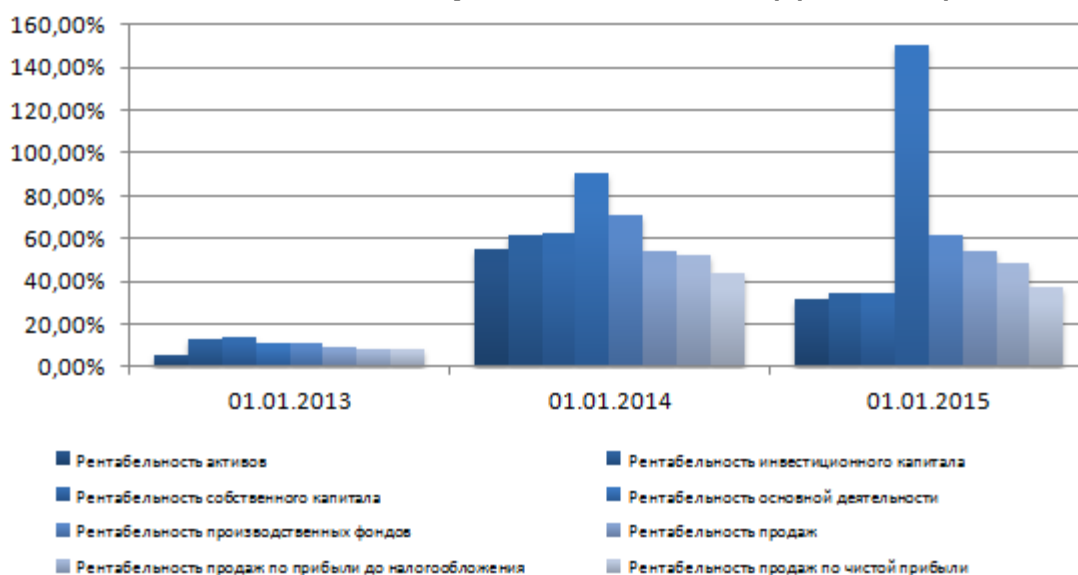
Показатель	Формула для расчета	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	Темпы роста, %
Показатели рентабельности капитала					
Рентабельность активов	$(с.2400 \text{ ф.2} / \text{ср.с.} 1600 \text{ ф.1})$	5,62%	54,91%	32,06%	26,44%
Рентабельность инвестиционного капитала	$с.2400 \text{ ф.2} / (\text{ср.с.} 1300 + \text{ср.с.} 1400 \text{ ф.1})$	13,25%	62,01%	34,37%	21,12%
Рентабельность собственного капитала	$(с.2400 \text{ ф.2} / \text{ср.с.} 1300 \text{ ф.1})$	13,35%	62,63%	34,63%	21,28%
Показатели рентабельности производства					
Рентабельность основной деятельности	$(с.2200 \text{ ф.2} / (\text{ср.с.} 2120 + \text{ср.с.} 2210 + \text{ср.с.} 2220 \text{ ф.2}))$	10,59%	90,28%	150,72%	140,13%
Рентабельность производственных фондов	$(с.2400 \text{ ф.2} / (\text{ср.с.} 1150 + \text{ср.с.} 1210 \text{ ф.1}))$	10,67%	70,53%	61,33%	50,66%
Показатели рентабельности продаж					
Рентабельность продаж	$(с.2200 \text{ ф.2} / с.2110 \text{ ф.2})$	9,59%	53,81%	53,82%	44,23%
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	$(с.2300 \text{ ф.2} / с.2110 \text{ ф.2})$	8,46%	52,12%	48,65%	40,20%
Рентабельность продаж по чистой прибыли	$(с.2400 \text{ ф.2} / с.2110 \text{ ф.2})$	8,44%	43,98%	37,50%	29,06%

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

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

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

Рисунок 6.27. Динамика коэффициентов рентабельности, %



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

Основные выводы

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

Внеоборотные активы Общества представлены в основном основными средствами, основным имуществом является комплекс, расположенный по адресу: 123859, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2.

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

На основе проведенного анализа пассива Общества можно сказать, что уставный капитал не изменился и по состоянию на дату проведения оценки составляет 3 тыс. руб.

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

За анализируемый период у Общества наблюдается снижение заемных средств за счет краткосрочных обязательств.

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

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

Анализ ликвидности баланса Общества показал, что на начало и на конец анализируемого периода Обществом не достигались условия абсолютной ликвидности баланса, так как соотношения $A3 \geq P3$ не выполняются.

Исходя из этого, можно охарактеризовать ликвидность баланса как недостаточную.

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

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

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

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

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

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

Отсутствуют.

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

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



Анализ рынка объекта оценки

7.1 Обзор социально-экономического положения РФ за 1 полугодие 2016 г.⁴

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

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

Рисунок 7.1. Основные показатели развития экономики

Основные показатели развития экономики, %/г/г

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

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

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

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

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

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

⁴ Источник информации: Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года», <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>

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

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

Рисунок 7.2. Динамика ВВП

Динамика и структура элементов использования ВВП

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

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

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

Источник: Росстат

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

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

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

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

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

Рисунок 7.3. Показатели добычи

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

Источник: Росстат

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рисунок 7.4. Вклад в инфляцию основных групп товаров



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

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

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

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

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

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

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

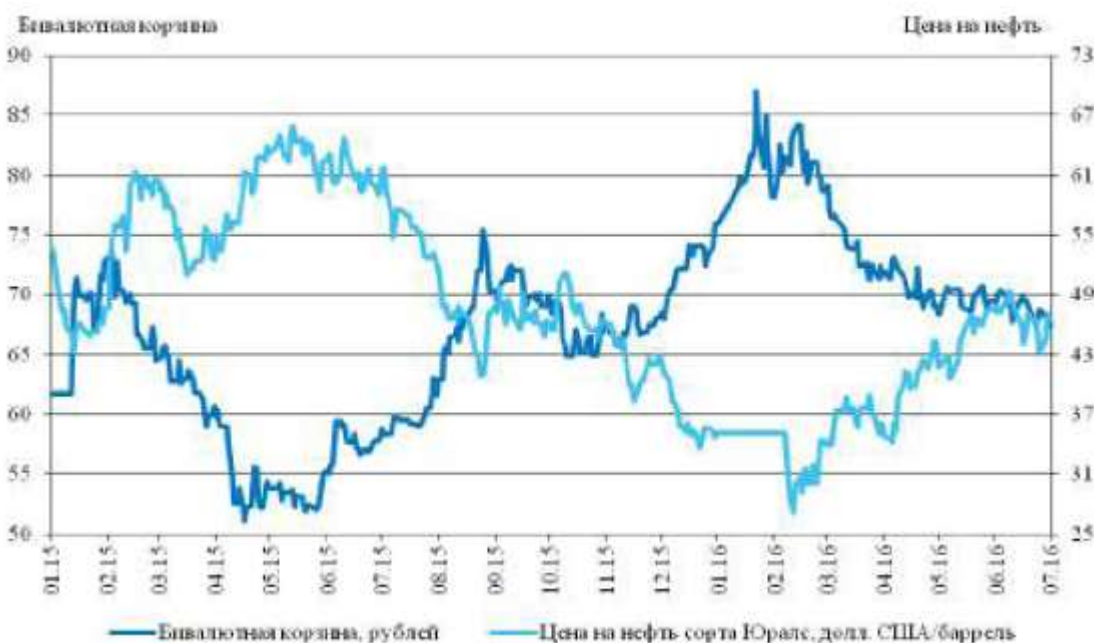
7.1.2 Ситуация на финансовых рынках и состояние банковского сектора

Валютный рынок

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

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

Рисунок 7.5. Стоимость бивалютной корзины и цена на нефть



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

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

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

Денежный рынок

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

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

На первичном рынке государственных ценных бумаг Минфин России продолжил регулярное проведение аукционов по размещению ОФЗ-ПД (в том числе новых серий), ОФЗ-ПК и ОФЗ-ИН⁵. На состоявшихся в январе-июне 2016 г. 45 аукционах эмитент реализовал 90,2% номинального объема предложения выпусков ОФЗ, что позволило ему на 99,8% осуществить план заимствований на I полугодие 2016 года. Выпуски ОФЗ размещались как с премией, так и с дисконтом к их доходности на вторичном рынке.

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

В соответствии с платежным графиком Минфин России в январе-июне текущего года выплатил 206,4 млрд. руб. в виде купонного дохода по выпускам ОФЗ-ПД, ОФЗ-ПК, ОФЗ-ИН и ОФЗ-АД, а также 205,8 млрд. руб. – в счет погашения ОФЗ-ПД 25077 и 25082 и частичного погашения ОФЗ-АД 46019. По итогам I полугодия 2016 г. рыночный портфель обращающихся выпусков ОФЗ увеличился на 6,7%, до 5116 млрд. руб. по номиналу⁶. Дюрация рыночного портфеля ОФЗ повысилась на 149 дней и на конец июня составила 4,5 года.

Доходность ОФЗ на вторичном рынке (индекс RGBEY)⁷ к концу июня текущего года снизилась на 111 б.п. по сравнению с концом декабря 2015 г. и составила 8,8% годовых. Средняя за I полугодие 2016 г. доходность ОФЗ была ниже аналогичного показателя II полугодия 2015 г. также на 111 б.п. и составила 9,6% годовых.

Состояние банковского сектора

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

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

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

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

⁵ ОФЗ-ПД – облигации с постоянным доходом, ОФЗ-ПК – с плавающими купонными ставками, привязанными к ставке денежного рынка RUONIA, ОФЗ-ИН – с номиналом, индексируемым на инфляцию.

⁶ С учетом выпусков ОФЗ (на сумму 826,1 млрд. руб.), переданных в мае 2015 – июне 2016 г. государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) 35 российским банкам.

⁷ Индикатор эффективной доходности государственных облигаций, рассчитываемый Московской Биржей.

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

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

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

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

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

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

По данным Центробанка РФ средневзвешенные процентные ставки по вкладам и по выданным кредитам нефинансовым организациям на декабрь 2015 года составили:

7.1.3 Прогноз социально-экономического развития РФ⁸

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

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

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

⁸ Источник информации: Минэкономразвития России, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рисунок 7.6. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

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

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

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

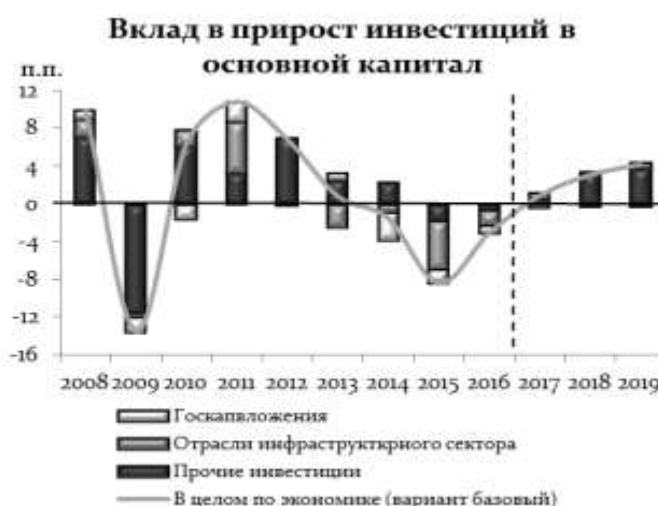
Экспорт товаров в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд. долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно- энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.4 Выводы

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

Основные предпосылки прогноза, используемые для дальнейших расчетов:

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

7.2 Описание региона расположения объекта оценки

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

7.2.1 Краткое описание г. Москвы⁹

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

⁹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>; http://raexpert.ru/database/regions/folder_151/; <http://www.depir.ru/content/c399-page1.html>

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

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

Рисунок 7.9. Административно-территориальное деление г. Москвы



Статус Москвы

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

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

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

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

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

Инвестиционная привлекательность.

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

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

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

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

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

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

Основные социально-экономические показатели.

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

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

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

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

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

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

- в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности соответственно на (-11,7%) и +2,0% (доля в объеме отгруженной продукции 3,5%);
- в прочих производствах соответственно на (-11,9%) и +5,1 % (доля в объеме отгруженной продукции 1,2%);
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий соответственно на (-45,3%) и + 4,6% (доля в объеме отгруженной продукции 0,6%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

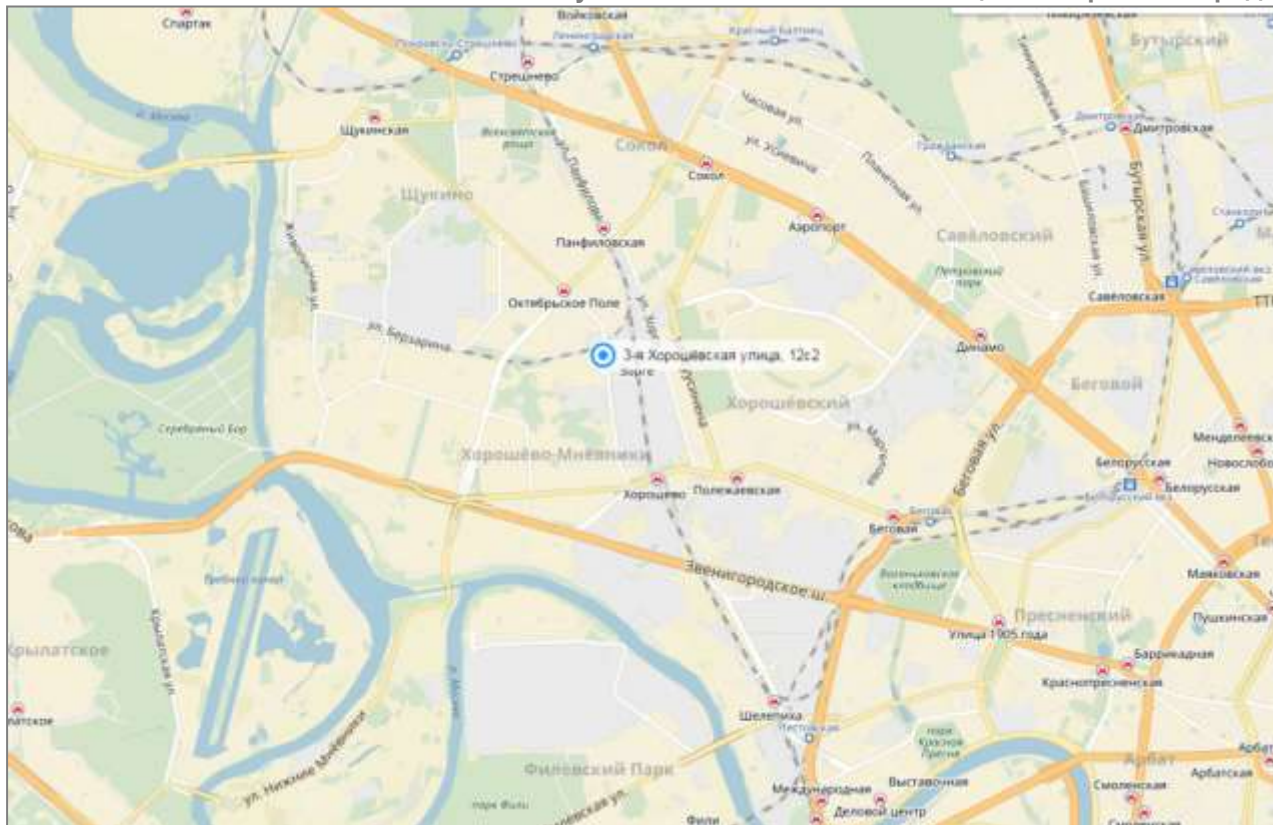
- финансово-кредитные организации обеспечили поступление налога в сумме 42 млрд. рублей (на 7,6% меньше, чем в 2013 году). Ряд крупнейших банков снизили перечисление авансовых платежей в 2014 г. в связи с увеличением расходов на отчисления в резервы на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной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

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

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

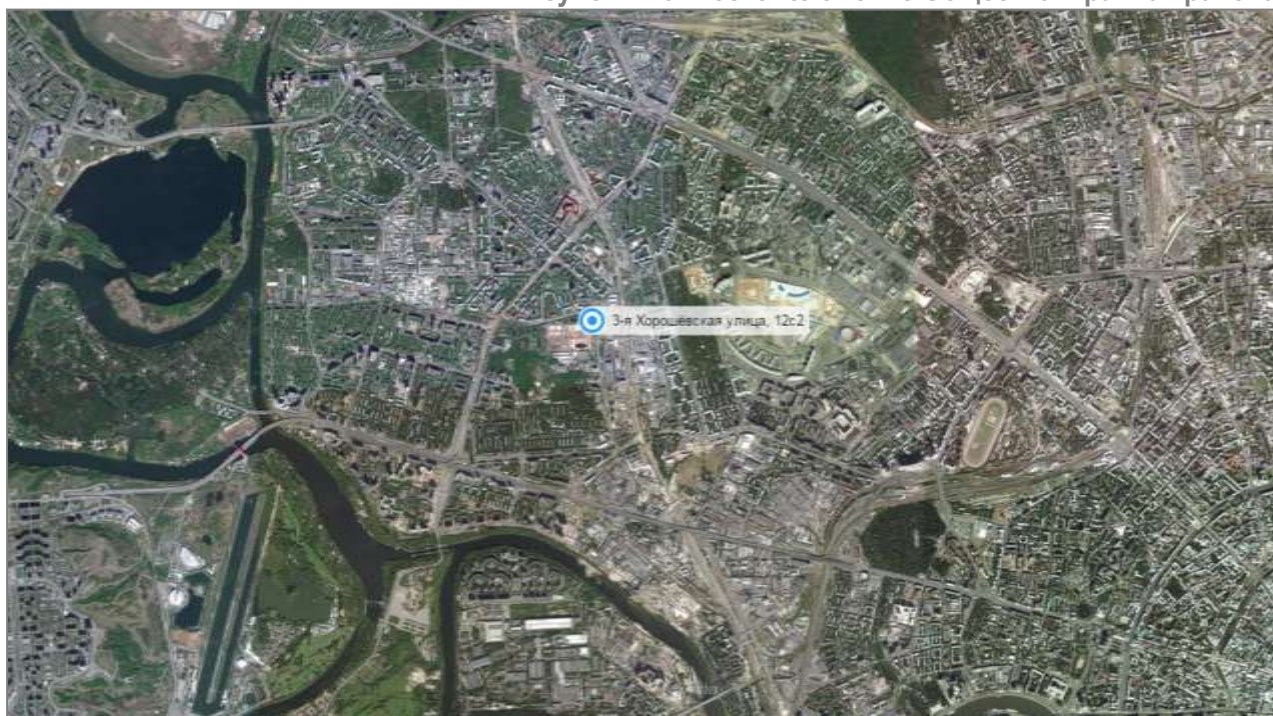
Налог на доходы физических лиц поступил в объеме 402,0 млрд. рублей (39,7% доходов бюджета) и вырос по сравнению с 2013 г. на 7,9%.

Рисунок 7.9. Местоположение Общества в рамках города



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

Рисунок 7.10. Местоположение Общества в рамках района



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

7.3 Обзор отрасли, к которой принадлежит Общество

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

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

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

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



**Описание процесса оценки
объекта оценки**

8.1 Общие понятия оценки

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

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

«... 5. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

6. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

8.2 Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

8.3 Подходы и методы оценки

8.3.1 Затратный подход. Методы затратного подхода

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

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

Затратный подход включает в себя следующие основные методы:

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

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

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

Метод ликвидационной стоимости

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

Метод чистых активов

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

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

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

Существует два метода расчета чистых активов:

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

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

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

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

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

8.3.2 Сравнительный подход. Методы сравнительного подхода

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

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

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

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

Отбор аналогов проводится по следующим критериям:

- отраслевое сходство;
- сопоставимость размеров компании-аналога и оцениваемого предприятия, объемов деятельности, и иным показателям;

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

Сравнительный подход включает в себя следующие основные методы:

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

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

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

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

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

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

8.3.3 Доходный подход. Методы доходного подхода

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

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

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

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

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

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации CCF (Capitalized Cash Flows) базируется на прогнозировании величины дохода на один год вперед. После чего определяется уровень риска, связанный с получением данной

величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации. Делением дохода на данный коэффициент определяется справедливая стоимость предприятия.

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

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

Раздел III. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Согласно разделу III п. 11 ФСО № 1 «...При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Условия применения затратного подхода

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

Условия применения сравнительного подхода

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

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

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

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

Условия применения доходного подхода

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

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

Вывод о применяемых подходах

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

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

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

Анализ полученной информации позволил сделать выводы:

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

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

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

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

Таблица 8.1. Ретроспективный анализ рентабельности продаж

Наименование	Ед. изм.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Выручка	тыс. руб.	6 018	7 264	7 206
Себестоимость	тыс. руб.	5 198	3 103	2 101
Коммерческие расходы	тыс. руб.	0	0	0
Управленческие расходы	тыс. руб.	243	252	1 227
Прибыль от продаж	тыс. руб.	577	3 909	3 878
Рентабельность прибыли от продаж	тыс. руб.	9,59%	53,81%	53,82%
Проценты к получению	тыс. руб.	0	0	214
Проценты к уплате	тыс. руб.	40	40	0
Доходы от участия в других организациях	тыс. руб.	0	0	0
Прочие доходы	тыс. руб.	0	129	0
Прочие расходы	тыс. руб.	28	212	586
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	509	3 786	3 506
Чистая прибыль	тыс. руб.	508	3 195	2 702
Рентабельность по чистой прибыли	тыс. руб.	8,44%	43,98%	37,50%

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

Прогнозный план доходов и расходов на среднесрочный или долгосрочный период Обществом не представлен. Основная деятельность Общества сдача недвижимого имущества в аренду, доля которой в общей выручке в 2015 году составляет 98%.

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

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

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

Реализация подход производилась следующим методом:

- Затратный подход – метод чистых активов.

8.5 Определение справедливой стоимости затратным подходом

8.5.1 Обоснование выбора метода и алгоритм расчета

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

Алгоритм расчета методом скорректированных чистых активов:

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

Расчет методом скорректированных чистых активов включает несколько этапов:

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

В случае если стоимость актива, права, обязательства или обязанности является незначительной, оценщик имеет право не осуществлять их оценку¹⁰.

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

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

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

Критерии для определения уровня существенности устанавливаются в процентах от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. При этом для валюты баланса для определения уровня существенности устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%¹¹.

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

¹⁰ Проект Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)», www.appraiser.ru

¹¹ Методические рекомендации «Определение уровня существенности», источник: Научно-методическая конференция «Аудит в соответствии с МСА» в рамках проекта ТАСИС «Реформа Российского Аудита»

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

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

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

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

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Удельный вес в общей валюте баланса, %
Активы			
Нематериальные активы	1110	0	0,00%
Результаты исследований и разработок	1120	0	0,00%
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0,00%
Материальные поисковые активы	1140	0	0,00%
Основные средства	1150	4 389	44,15%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	18	0,18%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%
Запасы	1210	3	0,03%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	241	2,42%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0	0,00%
Денежные средства	1250	5 290	53,21%
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%
Итого активы, принимаемые к расчету	1100+1200	9 941	100,00%
Пассивы			
Долгосрочные заемные средства	1410	0	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	1420	69	0,69%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0,00%
Краткосрочные заемные средства	1510	0	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	547	5,50%
Оценочные обязательства	1540	34	0,34%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%
Итого пассивы, принимаемые к расчету	1400+1500-1530	650	6,54%
Стоимость чистых активов акционерного общества		9 291	

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

8.5.2.1 Определение справедливой стоимости активов предприятия

Основные средства, стр. 1150

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

Состав и краткая характеристика основных средств ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 4 389 тыс. руб., или 44,15% от валюты баланса.

Таблица 8.3. Состав основных средств

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	00-000003	Земельный участок Кадастровый номер 77:08:0010005:9	2 540 470,03	0,00	2 540 470,03

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
2	00-000008	Подъездные пути	40 000,00	26 453,74	13 546,26
3	00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	2 414 693,95	579 419,24	1 835 274,71
4	00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок. пожаротушение)	644 814,28	644 814,28	0,00
		Итого	5 639 978,26	1 250 687,26	4 389 291,00

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

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

Таблица 8.4. Результаты расчета справедливой стоимости основных средств

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Справедливая стоимость на дату оценки, руб.
1	00-000003	Земельный участок Кадастровый номер 77:08:0010005:9	51 057 000
2	00-000008	Подъездные пути	
3	00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	1 131 570
4	00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок. пожаротушение)	
		Итого	52 188 570

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

Вывод: справедливая стоимость основных средств по состоянию на дату оценки составляет 52 189 тыс. рублей.

Отложенные налоговые активы (ст. 1180)

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

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

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

Вычитаемые временные разницы образуются в результате:

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

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

Состав и краткая характеристика отложенных налоговых активов ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на дату оценки составляет 18 тыс. руб., или 0,18% от валюты баланса.

Расчет справедливой стоимости отложенных налоговых активов

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

Вывод: справедливая стоимость отложенных налоговых активов по состоянию на дату оценки составляет 18 тыс. рублей.

Запасы, стр. 1210

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

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

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

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

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

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

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

Состав и краткая характеристика запасов ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 3 тыс. руб. или 0,03% от валюты баланса.

Запасы предприятия представлены материалами.

Расчет стоимости запасов

Учитывая незначительный удельный вес данной статьи в общей валюте баланса – 0,03%, было принято решение принять к расчету данную статью в полном объеме по балансовой стоимости, поскольку ее влияние на стоимость чистых активов компании ничтожно.

Вывод: скорректированная стоимость запасов по состоянию на дату оценки составляет 3 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность, стр. 1230

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

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

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

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

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

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

Состав и краткая характеристика дебиторской задолженности ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

По состоянию на 01.07.2016 г. на балансе Общества числится только краткосрочная дебиторская задолженность, балансовая стоимость которой составляет 241 тыс. руб., удельный вес в общей валюте баланса 2,42%.

По данным Заказчика, вся дебиторская задолженность имеет срок наступления платежа в течение 30 дней.

Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности

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

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

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

где:

PV – приведенная стоимость дебиторской задолженности;

D – дебиторская задолженность по балансу;

D_b – безнадежная к взысканию задолженность;

i – ставка дисконтирования;

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

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

Таблица 8.5. Процентные ставки по депозитам

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

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

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

Следовательно, дебиторская задолженность была принята в полном объеме по балансовой стоимости.

Вывод: скорректированная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет 241 тыс. рублей.

Денежные средства, стр. 1250

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

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

Состав и краткая характеристика денежных средств ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 5 290 тыс. руб., или 53,21% от валюты баланса.

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

Вывод: текущая стоимость денежных средств по состоянию на дату оценки составляет 5 290 тыс. рублей.

8.5.2.2 Определение текущей стоимости обязательств предприятия

Отложенные налоговые обязательства, стр. 1420

Отложенные налоговые обязательства – это та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога в последующие отчетные периоды. Они признаются в том отчетном периоде, в котором возникают налогооблагаемые временные разницы.

Состав и краткая характеристика отложенных налоговых обязательств ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 69 тыс. руб., или 0,69% от валюты баланса.

Отложенное налоговое обязательство возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете больше, чем в налоговом, и эта разница временная. Информация по данной статье не была представлена. Исходя из этого, при расчете справедливой стоимости этой статьи баланса оценщики приняли ее равной величине балансового остатка.

Вывод: стоимость отложенных налоговых обязательств по состоянию на дату оценки составляет 69 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность, стр. 1520

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

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

Состав и краткая характеристика кредиторской задолженности ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 547 тыс. руб. или 5,50% от валюты баланса.

По данным Заказчика, вся кредиторская задолженность имеет срок наступления платежа в течении 30 дней.

Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

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

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

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

где:

PV – приведенная стоимость кредиторской задолженности;

C – балансовая стоимость кредиторской задолженности;

C_b – безнадежная к погашению кредиторская задолженность;

i – ставка дисконтирования;

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

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

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

Таблица 8.6. Процентные ставки по кредитам

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

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

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

Следовательно, кредиторская задолженность была принята в полном объеме по балансовой стоимости.

Вывод: скорректированная стоимость кредиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет 547 тыс. рублей.

Оценочные обязательства, стр. 1540

В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочное обязательство – это обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. В соответствии с п. 8 ПБУ 8/2010 оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании

оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива. Это созданные организацией резервы на предстоящую оплату отпусков, на выплату вознаграждений по итогам года, на гарантийный ремонт и обслуживание, на ремонт основных средств и т. п. На этом же счете учитываются резервы по условным фактам хозяйственной деятельности, по прекращаемой деятельности (резерв под погашение обязательств, под выплату выходного пособия).

Состав и краткая характеристика оценочных обязательств ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Балансовая стоимость статьи на 01.07.2016 г. составляет 34 тыс. руб. или 0,34% от валюты баланса. Расшифровка статьи Обществом не представлена.

Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

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

Согласно п.15 ПБУ 8/2010 оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату. Таким образом, данная статья не требует проведения корректировок, принимается к расчету по балансовой стоимости.

Вывод: текущая стоимость оценочных обязательств по состоянию на дату оценки составляет 34 тыс. рублей.

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

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

Таблица 8.7. Расчет стоимости 100% собственного капитала Общества по затратному подходу

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс.руб.
Активы				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0
Основные средства	1150	4 389	47 800	52 189
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	18	0	18
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Запасы	1210	3	0	3
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	241	0	241
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0	0	0
Денежные средства	1250	5 290	0	5 290
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	1100+1200	9 941	47 800	57 741
Пассивы				
Долгосрочные заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	69	0	69
Оценочные обязательства	1430	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0	0
Краткосрочные заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	547	0	547

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс.руб.
Оценочные обязательства	1540	34	0	34
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0	0
Итого пассивы, принимаемые к расчету	1400+1500-1530	650	0	650
Стоимость чистых активов акционерного общества		9 291	47 800	57 091

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

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

57 091 000 (Пятьдесят семь миллионов девяносто одна тысяча) рублей.

8.5.3 Поправки к справедливой стоимости собственного капитала компании

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

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

Поправка на степень контроля

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

В данном случае объектом оценки является 74,7459%-ный пакет акций ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», то есть более 50%, что является блокирующим пакетом акций, следовательно, в нашем случае скидка на контроль не применялась.

Поправка на степень ликвидности оцениваемой доли

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

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

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

Факторы, влияющие на ликвидность пакета:

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

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

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

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

8.5.4 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по затратному подходу

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

Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 8.8. Итоговый расчет справедливой стоимости затратным подходом

Наименование	Ед. изм.	Показатель
Стоимость 100% собственного капитала по затратному подходу	тыс. руб.	57 091
Количество акций 100% собственного капитала	шт.	52 740
Количество оцениваемых акций	шт.	39 421
Поправка на контроль	коэфф.	1,00
Поправка на неликвидность	коэфф.	1,00
Справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу	тыс. руб.	42 673

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

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» размером 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет:

42 673 000 (Сорок два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи) рублей



Согласование результатов

9.1 Модель согласования результатов

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

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

где:

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

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

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

9.2 Согласования результатов оценки

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

- Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» размером 39 421 (Тридцать девять тысяч четыреста двадцать одна) штука (74,7459% от уставного капитала):

42 673 000 (Сорок два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.

- Одна обыкновенная именная бездокументарная акция Закрытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» в составе пакета:

1 082,49 (Одна тысяча восемьдесят два рубля 49 копеек).

Оценщик I категории

Г.Л.Попкова

Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка»

С.В. Васильцов



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

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

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

10.2 Перечень нормативных актов

1. Гражданский Кодекс РФ (Часть 1 №51-ФЗ от 30 ноября 1994 г., Часть 2 №14-ФЗ от 26 января 1996 г. (действующая редакция).
2. Земельный Кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (действующая редакция).
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция).
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №297 (действующая редакция).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298 (действующая редакция).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299 (действующая редакция).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 г. № 326.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р.

10.3 Перечень методической литературы

1. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2007. - 448 с.
2. Стоимость капитала. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 176 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).

3. Джеймс Р. Хитчнер. Премии и скидки при оценке стоимости бизнеса. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 176 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
4. Джеймс Р. Хитчнер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 304 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
5. Джеймс Р. Хитчнер. Оценка стоимости нематериальных активов. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 144 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
6. Чиркова Е.В. Как оценить бизнес по аналогии: Методическое пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов при оценке бизнеса и ценных бумаг. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – 190 с. Джеймс Р. Хитчнер.
7. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. – 1340 с. Есипов В.Е., Маховикова Г. А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб: Питер, 2007. – 464 с.: ил. – (Серия «Учебные пособия»).
8. З. Мерсер, Т. Хармс. Интегральная теория оценки бизнеса. Под научн. ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Маросейка, 2008. – 288 с. – (Серия «Финансовое оценивание. Области применения и модели»).
9. Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов; Учебное пособие. – 2-е изд., стереотип. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2007. – 400 с.
10. Любушкин Н.П., Лещева В. Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учебное пособие для вузов/Под ред. Проф. Н.П. Любушина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 471 с.
11. Ионова А.Ф., Селезнева Н.Н. Финансовый анализ: учеб. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006. – 624 с.
12. Радионов Н.В., Радионова С.П. Основы финансового анализа: математические методы, системный подход. – СПб.: Альфа, 1999. – 592 с.
13. Гиндсбург А. И. Прикладной экономический анализ. – СПб.: Питер, 2005. – 320 с.: ил. – (Серия «Академия финансов»).
14. Донцова Л.В. Анализ финансовой отчетности: учебник. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство «Дело и Сервис», 2006. – 368 с.
15. «Оценка недвижимости», Грязнова А. Г., Федотова М. А., изд. «Финансы и статистика», 2006 г.
16. Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве», изданные ООО «Ко-Инвест».

10.4 Другие источники

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

Примечания: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

Приложения

11.1 Приложение № 1 Определение справедливой стоимости основных средств

11.1.1 Состав основных средств

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

В состав основных средств ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» входят следующие объекты:

Таблица 11.1 Основные средства ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, мес.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	00-000003	Земельный участок Кадастровый номер 77:08:0010005:9	10.12.2009	-	2 540 470,03	0,00	2 540 470,03
2	00-000008	Подъездные пути	20.03.1996	375	40 000,00	26 453,74	13 546,26
3	00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	26.12.2009	1000	2 414 693,95	579 419,24	1 835 274,71
4	00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошк. пожаротушение)	12.07.1992	61	644 814,28	644 814,28	0,00
		Итого			5 639 978,26	1 250 687,26	4 389 291,00

Таблица 11.2. Сведения о земельном участке, принадлежащем и используемом ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь	Категория земель	Право в котором находится участок	Назначение
1	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Москва ул. 3-я Хорошевская вл. 12 стр. 2	77:08:0010005:9	2 766 кв.м	Земли населенных пунктов	Собственность	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий

11.1.1.1 Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

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

11.1.1.2 Имущественные права

Описание прав на земельные участки и ОКС

Оцениваемым правом на ОКС и земельный участок является право собственности. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения

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

Субъектом права оцениваемого недвижимого имущества является ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО». Свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество представлены в Приложении №3 к отчету об оценке № 4165.

Ограничения и обременения имущественных прав

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

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

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

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

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

Таблица 11.3. Сведения о сдаче в аренду

№ п/п	Объект О.С.	Назначение	Площадь сдаваемых помещений(кв.м.)	Месячная арендная ставка за 1 кв.м. без НДС (руб.)
1	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок .пожаротушение) ,	складское	190,9	224,58
2	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок .пожаротушение)	складское	106,2	183,05
3	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	офисное	0	0

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

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

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

11.1.1.3 Обзор рынка оцениваемого имущества

Обзор рынка коммерческой недвижимости¹²

Девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в первой половине 2016 г. находилась на низком уровне. Сроки ввода в эксплуатацию по многим бизнес-центрам переносились, в особенности по объектам, предполагающим ввод большого объема офисных площадей. Политика

¹² Источник информации: http://www.1rre.ru/upload/iblock/937/analitics_realty_retail_16_09_2015_99384.pdf

властей Москвы, направленная на ликвидацию долгостроев в городской среде, стимулировала возобновление работ по некоторым объектам, строительство которых было заморожено. Например, деловой центр на Поклонной, вл. 7 и офисно-гостиничный комплекс в Олимпийском проезде, вл. 1, БЦ «Два капитана» в Мякининской пойме.

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

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

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

Ожидается, что до конца 2016 года на рынок будет введено еще не более 400 000 кв. м. офисной недвижимости. Причем на 50% общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из офисных объектов, строительство по которым в условиях высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования, было перенесено с 2015 года на 2016 год. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 3 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Суммарный объем чистого поглощения офисов по итогам I полугодия 2016 года почти в 4 раза превышает показатель за аналогичный период 2015 года и составляет 146 000 кв. м. Однако, стоит отметить, что высокое значение показателя за первое полугодие сформировано несколькими крупными сделками в объектах класса А и В+ в течение первого квартала – сделка ВТБ по покупке башни «Евразия» и сделка с Мэрией Москвы по покупке 55 000 кв. м в башне «ОКО».

Во втором квартале показатель продемонстрировал отрицательное значение. На фоне продолжающегося высвобождения офисных помещений в классе В-, чистое поглощение в среднем по рынку составило 42 000 кв. м.

На рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качественные офисы, в дешевеющие офисы класса А/В+. На фоне снижения ставок аренды, компании продолжают переезжать в современные высококачественные здания, оставляя незанятыми офисные помещения классами ниже. Об этом свидетельствует отрицательное значение показателя в классе В-. В свою очередь, самые крупные сделки первого полугодия прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Ключевыми сделками на офисном рынке столицы во втором квартале стали: покупка «Легион II» ГК «Норильский Никель» (29 684 кв. м), покупка Группой «Риотэкс» при посредничестве компании ILM одного из корпусов бизнес-парка «Солюшнс» (с подземным паркингом общей площадью 18 840 кв. м и арендуемой площадью 15 388 кв. м), аренда «МФЦ Газойл» компанией «Про Грэс» (7 000 кв. м), аренда офиса в БЦ «Кругозор» компанией Rolf (4 755 кв. м) и др.

Структура спроса по профилю компаний-пользователей офисных площадей сохраняется в течение последнего года практически без изменений. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. В течение квартала количество запросов со стороны таких компаний выросло до 23% на конец июня 2016 года. Уверенный спрос на офисы в Москве продолжают демонстрировать компании производственного сектора, на их долю приходится около 17% от всех запросов. Количество запросов со стороны компаний финансового сектора продолжает уменьшаться, в течение квартала показатель снизился до 4%.

Спрос

Основной тренд, который будет происходить в ближайшие годы – это миграция в качественные офисные центры и постепенное вымывание наиболее знаковых, качественных объектов класса А, собственники которых были вынуждены снижать ставки. Вакансия будет увеличиваться в тех объектах, собственники и девелоперы которых в момент пикового спроса шли на компромиссы, связанные с качеством строительства, с качеством инфраструктуры, инженерии и т.д.

Арендаторы офисов тщательно изучают все дополнительные операционные расходы, которые могут повлиять на итоговую стоимость аренды офисного помещения, а также стоимость аренды парковочного места (наиболее дорогая аренда парковочного места в ЦАО Москвы). Максимальные скидки, которые предлагали собственники индивидуально, сдавая в аренду большие офисные помещения, составляли до 30%.

Арендные ставки

Ставки аренды на офисные помещения в Москве за I полугодие 2016 г. показали незначительное снижение. Так средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А на конец II квартала установилась на уровне 24 400 рублей за кв. м в год, снизившись на 1,2% с начала года. Помещения класса В+ предлагались по средневзвешенной ставке аренды в размере 13 800 рублей за кв. м в год, что на 2% ниже значения конца IV квартала 2015 г. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная ставка аренды сохранилась на прежнем уровне и составляла 10 600 рублей за кв. м в год. Данные ставки указаны для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Вакантность

На рынке офисной недвижимости Москвы, по данным S.A. Ricci, вакантными остаются 2,9 млн. офисных помещений, что составляет 19% от совокупного предложения. Вакантность в классе А снизилась за полугодие до 24,2% (1,3 млн. кв.м). В зоне ММДЦ свободно 24,7% офисных площадей, для помещений класса В+ вакантность составляет 19% (1,1 млн. кв. м). Самая большая доля свободных офисов класса В+ сохраняется в зоне МКАД (23,1%). Вакантность в классе В не изменилась и составляет 13% (0,5 млн. кв. м). В центре города вакантность офисных площадей составляет, в среднем, 5%. Эксперты рынка ожидают, что доля вакантных офисных помещений будет постепенно снижаться к концу года за счёт низких объёмов поступающих на рынок новых площадей и сохраняющегося спроса на офисы.

Прогноз. Арендные ставки на офисную недвижимость в Москве до конца 2016 года будут сохраняться на низком уровне. Их изменение в сторону постепенного увеличения начнет происходить со сглаживания дисбаланса спроса и предложения на рынке и улучшения макроэкономических показателей, которое ожидается не ранее начала 2017 года.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в июне 2016 г.¹³

В июне 2016 г. в аренду предлагалось 2 856 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 573 тыс. кв. м. Объем предложения по количеству вырос на 4%, а по общей площади - на 6%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 4% и составила 265\$/кв. м/год. Курс доллара за месяц уменьшился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 5%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 280 руб./кв. м/год. За год, с июня 2015 года долларové ставки снизились на 35%, а рублевые – на 22%. Уменьшение ставок в рублевом эквиваленте за последние 12 месяцев продолжает оставаться следствием проблем в макроэкономике.

¹³ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-june-2016>

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%, далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%).

Офисная недвижимость

В июне 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду вырос на 8% по количеству и на 11% по общей площади и составил 1 760 объектов общей площадью 865 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 22%, их общая площадь – на 26%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 382\$/кв. м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, снизились на 1%, а доля объектов со ставками выше 300\$/кв. м/год в общем объеме предложения выросла с 67% в мае до 70% в июне. За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади – на 9%. Средняя ставка снизилась на 1%, и составила 236\$/кв. м/год.

В условиях роста ставки за месяц, более значительный спрос наблюдается на офисные объекты в центре, однако, учитывая примерно одинаковое изменение ставок по объектам в центре и за его пределами за год, о каких либо тенденциях говорить в данном случае пока не приходится.

Рисунок 11.1 Основные показатели рынка продаж офисной недвижимости

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	274	55	135,688	0,495	382
К маю 2016	▲ +22%	▲ +45%	▲ +26%	▲ +4%	▲ +4%
К июню 2015	▼ -40%	▼ -59%	▼ -40%	0%	▼ -32%

Торговая недвижимость

В июне 2016 г. на рынке экспонировалось 602 объекта общей площадью 179 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 4%, их общая площадь – на 8%. Из указанных объектов в центре экспонировалось 55 помещений общей площадью 15 тыс. кв. м, что на 7% ниже показателя мая по количеству и на 1% выше – по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 11%, и составила 725\$/кв. м/год. В том числе, средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 700\$/кв. м/год за месяц снизилась с 48% до 40%. Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в июне 2016 г., уменьшилось на 4%, а их общая площадь – на 9%. Объем предложения составил 547 объектов общей площадью 165 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 9%, и составила 387\$/кв. м/год. В том числе ставка по объектам, которые экспонируются давно, снизилась на 4%, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв. м/год, сократилась с 33% в мае до 30% в июне. Из динамики ставок можно заключить, что динамика спроса на торговые объекты в центре и за его пределами примерно одинакова.

Рисунок 11.2 Основные показатели рынка продаж торговой недвижимости

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	55	9	14,612	0,266	725
К маю 2016	▼ -7%	▼ -10%	▲ +1%	▲ +8%	▼ -11%
К июню 2015	▼ -50%	▼ -80%	▼ -59%	▼ -18%	▼ -35%

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июне 2016 г. составил 494 объекта общей площадью 529 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с маем на 2% по количеству и на 5% - по общей площади. Средняя ставка в июне практически не изменилась, и составила 103\$/кв. м/год.

Рисунок 11.3 Основные показатели рынка продаж производственно-складской недвижимости

Производственно-складские помещения						
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год	
Значение	494	51	529,135	1,071	103	
К маю 2016	▲ +2%	▲ +2%	▲ +5%	▲ +3%	0%	
К июню 2015	▼ -34%	▼ -58%	▼ -43%	▼ -14%	▼ -24%	

Обзор рынка складской недвижимости класса D в СМН не обнаружено.

Обзор помещений общественного питания

Согласно аналитике РБК Исследования рынков, оборот общественного питания в 2015 году впервые с 2009-го показал отрицательный прирост на уровне 5,5% и составил 1301 млрд. руб. Максимального объема в размере 1376,4 млрд. руб. рынок общественного питания в России достиг в 2014 году, с тех пор аналитики фиксируют его сокращение.

В первую очередь на рынок повлияло снижение реальных доходов населения - в 2015 году они упали на 4% по сравнению с предыдущим годом, в 2016 году. По прогнозу аналитиков РБК Исследования рынков, в 2016 году расходы снизятся еще на 4%. Среди объективных факторов, влияющих на рынок, остается продовольственное эмбарго, ослабление курса рубля, рост цен на продукты питания и алкоголь. Еще один негативный фактор, отмечают эксперты, - изменения в законодательстве, обязывающие предприятия общепита с 1 января 2016 года подключиться к системе ЕГАИС (Единая государственная автоматизированная информационная система объема производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции), оператором которой является Федеральная служба по регулированию алкогольного рынка. Выполнение этих требований означает дополнительные расходы.

Рестораторы и аналитики неоднозначно оценивают ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. С одной стороны, ставки в самых активных с точки зрения ресторанного бизнеса российских городах - Москве и Санкт-Петербурге - снижаются. По данным консалтинговой компании JLL, арендные ставки в самых популярных торговых коридорах Москвы в первом квартале 2016 года составили от 60 тыс. руб. за квадратный метр на 1-й Тверской-Ямской улице до 215 тыс. руб. в Столешниковом переулке. На этих улицах зафиксировано снижение доли вакантных площадей. Предложения вакантных помещений на Арбате также сократились за первые три месяца 2016 года до 6,3%. Доля свободных площадей на Тверской и Мясницкой улицах составила 6,5% и 6,8% соответственно. Однако в целом по рынку доля вакантных площадей остается на уровне 12,5% (в прошлом году этот показатель был 9%). С другой стороны, многие операторы рынка утверждают, что арендные ставки так и остались на докризисном уровне, из-за чего рестораторы предпочитают уйти из помещения и не платить высокую аренду с низких доходов.

В любом случае, очевидно, что в столицах идет перераспределение активности - рестораторы покидают помещения, расположенные вне проходных или популярных зон, а центральные улицы, напротив, становятся все более заполненными. Вместе с перераспределением площадей идет и перераспределение лидеров рынка, если не в количественном, то в качественном смысле.

Сложившиеся неблагоприятные экономические условия уже изменили потребительскую модель в сторону более экономичных стратегий. Даже самые звездные рестораторы взялись за самые демократичные сегменты рынка, открывая заведения с авторской едой и серьезным сервисом, предлагающие потребителю средний чек, сравнимый с чеком «народных» сетевых кофеен. Самые яркие примеры пробы жанра - бургерная «Фарш» от Аркадия Новикова или «Обед-Буфет» от компании Ginza

Project. В традиционном демократичном сегменте наибольшим спросом, конечно, пользуются сети с раскрученными брендами и сетевые кофейни, но в 2015-м появились дополнительные услуги: продажа еды на вынос и доставка.

Лидирующую строчку в рейтинге общепита сохраняет фастфуд. По данным РБК Исследования рынков, в первом квартале 2016 года доля сегмента в общем спросе составила 39% (ранее 36%) за аналогичный период 2015 года. Этому сегменту, помимо экономной модели поведения потребителей, дают свои плюсы вводимые в строй новые ТРЦ. По данным Colliers International, в 2015 году в России открылось 62 торговых центра суммарной площадью около 1,9 млн. кв. м (более трети нового ввода обеспечила Москва). Общее предложение по стране достигло 23,9 млн. кв. м, а к концу 2016-го будет введено еще 2,3 млн. кв. м торговых площадей.

На рынке растут продажи доступных блюд с низкой себестоимостью. Например, согласно данным компании The NPD Group (NPD), курица стала вторым по популярности блюдом в заведениях быстрого питания, приблизившись к бургеру - традиционному лидеру фастфуда. Если в 2015 году на курицу приходилось только 8% всех заказов в фастфуде, то в январе-феврале 2016 года ее продажи выросли на 21%. По данным NPD, сегмент доставки пиццы за 2015 год вырос на 6%. Это показательно: потребитель не хочет доплачивать за обслуживание. На долю сайтов-агрегаторов доставки (например Delivery Club) сейчас приходится 10% рынка.

Заведения формата «кофейня» в 2015 году окончательно превратились в маленькие рестораны. Аналитики NPD полагают, что кофейни постепенно перетянули к себе завсегдатаев классических демократичных ресторанов или городских кафе: в кофейне можно и полноценно поесть, и посидеть на 200 руб. с чашкой кофе. В первом квартале 2016 года сегмент кофеен вырос на 4%, причем решающий вклад в рост внесла продажа кофе на вынос. За год эта услуга выросла на 35% и в первом квартале 2016 года составила 23% от оборота сегмента.

В 2015 году поддержку отрасли общественного питания оказал стремительный рост популярности внутреннего туризма, который позволил в некоторой степени компенсировать потери ресторанного рынка. По итогам 2015 года количество выездов за рубеж, осуществленных гражданами страны, сократилось на 25%. В текущем году спрос на внутренний туризм вырастет, по подсчетам аналитиков РБК, на 3,5 млн. человек. Таким образом, развитие внутреннего туризма окажет положительное влияние на состояние российского рынка общественного питания и в 2016 году. Однако большего, чем «положительное влияние», ожидать не стоит. С учетом всех сложившихся реалий падение рынка общественного питания в текущем году может достичь 3,7%, при этом его оборот составит 1 252,6 млрд. руб. Положительной динамики не стоит ожидать в ближайшие два года. Впрочем, по мнению аналитиков РБК Исследования рынков, в 2017-м российский рынок общепита начнет постепенно отыгрывать потери, а полное восстановление рынка может произойти уже в 2018 году. Главными катализаторами процесса должны стать восстановление потребительской уверенности, рост доходов домохозяйств, а также все более нарастающий темп жизни населения, «навязывающий» культуру питания вне дома.¹⁴

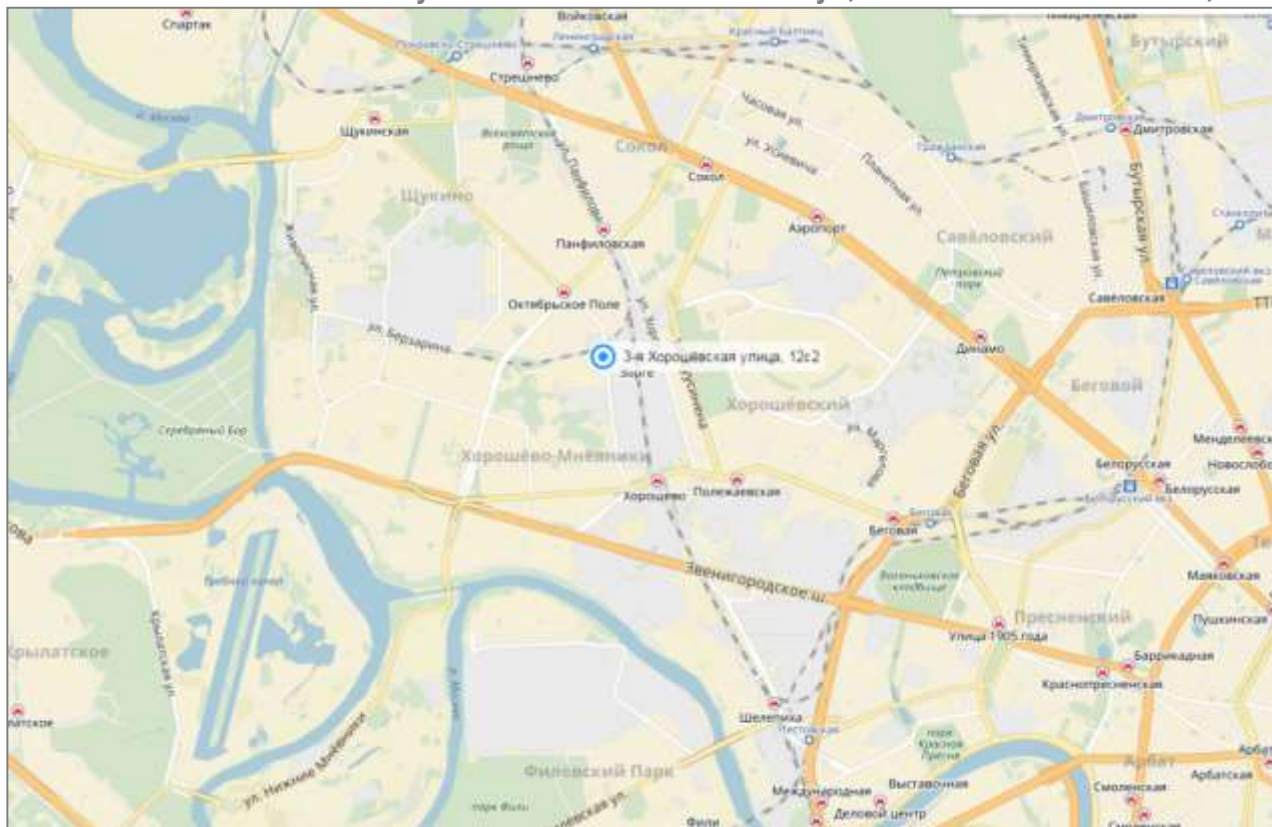
11.1.1.4 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Местоположение оцениваемого имущества

Имущественный комплекс ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» расположен по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2.

¹⁴ http://www.rbcpplus.ru/news/578f9c7a7a8aa94e9d8e593f/?utm_source=rbc&utm_medium=plus&utm_campaign=jul22-578f9c7a7a8aa94e9d8e593f

Рисунок 11.4. Местоположение имущественного комплекса Общества


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

Количественные и качественные характеристики

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объектов недвижимого имущества, представленные в таблицах ниже.

Таблица 11.4 Характеристика земельного участка

Наименование	Значение
Адрес места расположения	г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 12, стр. 2
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 766
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Для размещения производственных и административных зданий
Кадастровый номер участка	77:080010005:9
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	30 454 628,10
Инвентарный номер	00-000003
Транспортная доступность	Хорошая
Тип застройки окружения	Жилой сектор, административные здания
Конфигурация и рельеф земельного участка	Участок неправильной формы, близкой к прямоугольной, рельеф ровный
Наличие ОКС	Административное здание, ангар
Обеспеченность инженерной инфраструктурой (доступные инженерные коммуникации)	Имеются все необходимые инженерные коммуникации для использования ОКС по назначению

Таблица 11.5. Общая характеристика зданий и помещений

№ п/п	Наименование основных средств (пристроек, приспособлений и принадлежностей, относящихся к основному объекту, адрес объекта)	Функциональное назначение	Год постройки	Этажность	Общая/полезная площадь, м2	Стены
1	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	Офисное	1990	2	685,8	Панельные

Износ, устаревания и техническое состояние оцениваемого имущества

Существует один вид износа (физический) и два вида устаревания (функциональное, экономическое).

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, качества дизайна или производства, технических современным требованиям.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Физический износ. На дату проведения оценки общее физическое состояние зданий оценивается как вполне удовлетворительное (нормальное) – конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии. Выводы о техническом состоянии сделаны на основе осмотра и консультации с представителем Заказчика.

Функциональное устаревание. Оцениваемые объекты выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

Экономическое устаревание. Для оцениваемых зданий были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки).

За последние годы не выявлены изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки в период, с даты постройки до даты оценки объекта оценки, не зафиксированы. Таким образом, экономическое устаревание у объектов оценки отсутствует. Технические состояния зданий были определены на основании шкалы экспертных оценок (таблица ниже).

Таблица 11.6. Шкала экспертных оценок

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния
0-10	Отличное
11-20	Хорошее
21-30	Вполне удовлетворительное (нормальное)
31-40	Удовлетворительное
41-60	Не вполне удовлетворительное

Таблица 11.7. Техническое состояние недвижимого имущества

№ п/п	Наименование основных средств (пристроек, приспособлений и принадлежностей, относящихся к основному объекту, адрес объекта)	Функциональное назначение	Год постройки	Техническое состояние
1	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	Офисное	1990	Вполне удовлетворительное (нормальное)

Фотографии недвижимого имущества



Фото 1-2. Внешний вид нежилого здания





Фото 3-8. Вид внутренних помещений нежилого здания



Фото 9-10. Сооружение модуль-ангар

11.1.1.5 Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Понятие «наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Объекты, для которых анализ НЭИ является обязательным:

- объекты, незавершенные строительством;
- бывшие детские сады и пионерские лагеря;
- объекты соцкультбыта в плохом финансовом состоянии;
- производственная недвижимость, излишняя для промышленных предприятий;
- избыточные активы;
- свободные земельные участки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность). Земельный участок был выделен под размещение научно-исследовательских и проектно-конструкторских институтов на землях населенных пунктов, поэтому использование участков под иное строительство не соответствует критерию юридической законности.

Физически возможные варианты использования. Земельный участок, на котором непосредственно расположено оцениваемое имущество, находится в г. Москва. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данные земельные участки по своему текущему использованию, т.к. не требуется вложения дополнительных средств, для извлечения дохода.

Вывод: Таким образом, после проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик пришел к выводу, что юридически допустимо, физически возможно и финансово оправдано использовать земельные участки, на которых расположено оцениваемое имущество по их текущему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование ОКС

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися ОКС – вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наилучшем и наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчетов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность). Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании оцениваемого имущества. Оцениваемое имущество находится в праве собственности ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО».

Физически возможные варианты использования. Такое возможное использование, которое соответствует объемно-планировочным и техническим характеристикам здания. Оцениваемое имущество представляют собой:

– здания административно-офисного, производственно-складского и обслуживающего назначения. Физически их возможно использовать по их прямому функциональному назначению.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Участки на дату оценки застроены, вследствие чего для строительства более доходной недвижимости, потребуются достаточно высокие затраты на снос зданий и инвестиции на строительство нового объекта. Учитывая то, что рынок продажи типичной недвижимости по данному региону не является высокодоходным, считаем данные затраты не оправданными.

Вывод: Все вышесказанное говорит о том, что в данном случае вариант использования оцениваемого имущества очевиден в соответствии с их характеристиками. Исходя из всех ограничений, текущее использование принимаем в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования.

11.1.2 Методология оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

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

5. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

6. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» даны следующие определения трёх подходов к оценке:

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

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

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

Согласно разделу III п. 11 ФСО № 1 «....При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

11.1.2.1 Затратный подход

Совокупность методов оценки справедливой стоимости объекта недвижимости, в рамках затратного подхода, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта недвижимости являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Методы затратного подхода:

– **Метод сравнительной единицы.** Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства 1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м и пр. строения или сооружения, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона объектов оценки. Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительные-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

– **Ресурсный метод.** Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

– **Модульный метод.** Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительные-монтажные работы на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

– **Базисно-индексный метод** основан на определении стоимости затрат в базисном уровне цен и пересчете этих цен в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительные-монтажные работы);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительные-монтажные работы, а также по отраслям народного хозяйства).

– **Метод индексации первоначальной стоимости (индексный метод).** Метод является разновидностью базисно-индексного метода. За базу принимается первоначальная стоимость (как правило, стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (первоначальная балансовая стоимость)).

11.1.2.2 Сравнительный подход

Совокупность методов оценки справедливой стоимости объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода, основанных на его сравнении с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с оцениваемым по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Методы сравнительного подхода:

– **Метод сравнения продаж.** При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

– **Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ).** Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход. На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

11.1.2.3 Доходный подход

Совокупность методов оценки справедливой стоимости объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Методы доходного подхода:

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся примерно, на одном и том же уровне, близком к начальному уровню. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени.

Метод дисконтирования денежного потока более сложен, детален, он позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

11.1.2.4 Анализ возможности применения подходов к оценке оцениваемого имущества

Затратный подход

На активно функционирующих рынках недвижимости акцент при определении справедливой стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости, а порой единственным инструментом, которым может воспользоваться оценщик при оценке специализированных объектов, а также объектов с неразвитым рынком.

Рынок продаж г. Москвы показывает активность, в связи с чем потенциальный инвестор в большей степени нацелен на стоимость объектов недвижимости на рынке, нежели на затраты на создание аналогичного объекта, в связи с чем было принято решение затратный подход применялся для определения справедливой стоимости ангара. Реализация затратного подхода для недвижимого имущества проводилась методом воспроизводства и замещения.

Сравнительный подход

При определении стоимости в обмене, т. е. когда речь идет о продаже объектов, применение сравнительного подхода является наиболее логичным и предпочтительным. Практическое применение данного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Общее физическое состояние зданий оценивается как вполне удовлетворительное (нормальное), конструктивные элементы зданий в целом пригодны для эксплуатации. В результате исследования Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило применить сравнительный подход.

Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход к оценке стоимости ангара, так как на вторичном рынке нет сложившегося рынка ангаров.

Доходный подход

Доходный подход используется для оценки так называемой «доходной недвижимости», то есть такой недвижимости, целью владения которой является получение дохода. Доходы от владения недвижимостью могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости недвижимости, полученной при ее продаже в будущем.

Рынок аренды показывает высокую активность, в связи с чем потенциальный инвестор в большей степени нацелен на доходы генерируемые объектом, в результате исследования Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по аренде сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило применить доходный подход.

Вывод: Для определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества использовались три подхода к оценке: сравнительный (метод сравнения продаж), доходный (метод прямой капитализации) и затратный (метод воспроизводства и замещения).

Вся площадь земельного участка, а так же подъездные пути учтены при расчете сравнительным и доходным подходами.

11.1.3 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества

В рамках данного приложения к отчету об оценке определение справедливой стоимости зданий и сооружений будет производиться сравнительным, затратным и доходным подходами, справедливая стоимость земельных участков будет учтена в стоимости здания-пристройки.

11.1.3.1 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Для оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Этапы применения метода сравнения продаж:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или

недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

– Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);

– Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.);

– Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);

– Время продажи (дата предложения);

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным Оценщиком в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала Оценщиком последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

Выбор и описание объектов аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

– функциональное;

– конструктивное;

– параметрическое.

Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице ниже. Согласно анализу наиболее эффективного использования, приведенному в п. 1.5, наиболее эффективным использованием комплекса является его текущее использование в качестве помещений административно-производственного назначения. В связи с этим, для данного комплекса Оценщик осуществил подбор объектов – аналогов административно-производственного назначения и здания свободного назначения. Единицей сравнения выбрана стоимость 1 кв. м помещений.

Таблица 11.8. Описание объектов-аналогов для здания

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	Продажа	Продажа	Продажа
Тип объекта	Нежилое здания	Нежилое здания	Нежилое здания
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, ул. Габричевского, д. к. 8	г. Москва, Полесский проезд, д. 16, стр. 1	г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 29, к. 2
Описание	Местоположение здания: Отличная транспортная доступность, рядом Волоколамское ш. Дополнительная информация: Охраняемая территория; Кабинетно-коридорная планировка; Предоставляется необходимая электрическая мощность. Стихийная парковка рядом со зданием.	Пристройка. ОСЗ, ПСН. Предлагается к продаже, 3-х этажное здание, на огороженной территории общей площадью 680 кв.м, зем. участок в собственности, 5 мин. пешком от м. Щукинская, примыкает к БЦ, есть места для парковки, земельный участок имеет отдельный выход на ул. Габричевского. Состояние: евроремонт 2013г. Помещения в здании не имеют внутренних несущих стен, толщина наружных стен здания обеспечивает сохранение тепла зимой и прохлады в летние месяцы. Межэтажные перекрытия ж/б. Предоставляется количество электроэнергии достаточное для полноценного функционирования здания.	Продам отдельно стоящее здание (3 этажа и подвал), расположенное на огороженной территории с парковочными местами, на участке 72,4 сотки по адресу г. Москва, СЗАО, ул. Народного ополчения д. 29к2. средняя внутренняя высота помещений 3,45 м. Хороший подъезд, охрана. Состояние отличное, коммуникации централизованные, эл. энергия 113 кВт. По ул. Народного ополчения сейчас ведутся работы по организации Четвёртого транспортного кольца.
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Передаваемые права на ОКС	Собственность	Собственность	Собственность
Техническое состояние	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Хорошее	Вполне удовлетворительное (нормальное)
Общая площадь, кв. м	2 180,0	680,0	2 190,0
Цена с учетом НДС, руб.	165 000 000	81 600 000	180 000 000
Цена 1 кв. м с учетом НДС, руб.	75 688	120 000	82 192
Цена 1 кв. м без учета НДС, руб.	64 142	101 695	69 654
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую представлена стоимость	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.
Продавец	Представитель агентства недвижимости	Представитель агентства недвижимости	Представитель агентства недвижимости
Контактная информация	тел. 8-926-917-76-27	тел. 8-926-900-07-08	тел. 8-495-787-55-77
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/144330196/	http://bazametrov.ru/offers/1150667	http://www.cian.ru/sale/commercial/7763326/

Рисунок 11.5. Объект-аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/144330196/

Москва, район Покровское-Стрешнево, ул. Габричевского, 5К8 [Показать на карте](#)

М Шухинская 11 мин. пешком

165 000 000 руб.
75 688 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 5
Площадь: 2180,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта

Готово к показу! Местоположение здания: Отличная транспортная доступность, рядом Волоколамское ш.. Дополнительная информация: Охраняемая территория; Кабинетно-коридорная планировка; Предоставляется необходимая электрическая мощность; Стихийная парковка рядом со зданием.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ЦИАН ID 380137

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться




Рисунок 11.6. Объект-аналог №2

bazametrov.ru/offers/1150667

ЗДАНИЕ - РАЙОН ПОКРОВСКОЕ-СТРЕШНЕВО, ПОЛЕСКИЙ ПРОЕЗД, 16С1...



Это Ваше объявление?
Хотите продать быстрее?
Попробуйте [применить платные услуги](#)

Продажа: 816 000 руб.

[Пожаловаться](#)
[Подробнее описание](#)
[Посмотреть на карте](#)

Всего просмотров: 17
Просмотров за сегодня: 1
Дата создания: 02.05.2016 12:17:34

Twitter Facebook VKontakte Google+

Яндекс Директ

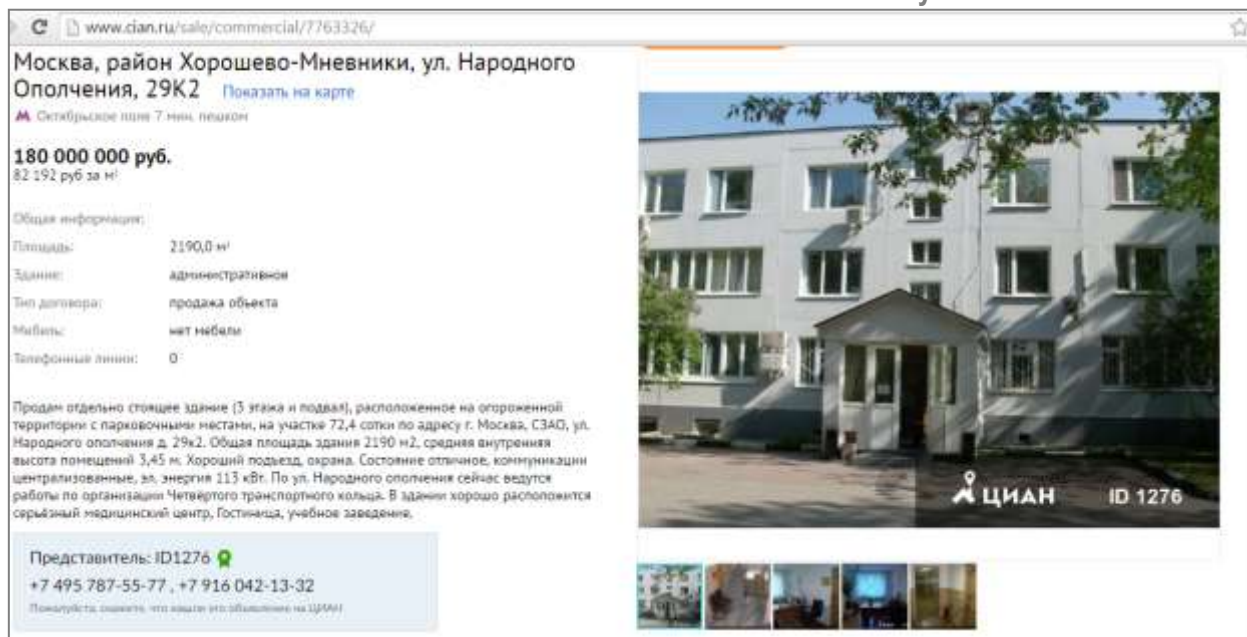
[Готовый дом в поселке](#)
Александровский-Ирлу

[Хит продаж! Скидка - 40%](#)
Интернет-магазин-распродаж.рф

Администрация

Пристройка.ОСЭ, ПСН.Предлагается к продаже, 3-х этажное здание, на огороженной территории общей площадью 680 кв.м, зем. участок в собственности, 5 мин. пешком от м. Шухинская, примыкает к БЦ, есть места для парковки, земельный участок имеет отдельный выход на ул. Габричевского. Состояние: евроремонт 2013г. Помещения в здании не имеют внутренних несущих стен, толщина наружных стен здания обеспечивает сохранение тепла зимой и прохлады в летние месяцы. Межэтажные перекрытия ж/б. Предоставляется количество электроэнергии достаточное для полноценного функционирования здания (уточняется при покупке) На территории имеется свое кафе, меню не дорогое.БЦ имеет свою трансформаторную подстанцию, все коммуникации городские.

Характеристики объекта	Дополнительно	Отзывы и комментарии (0)
Общая стоимость, руб./ за м2:	816 000 руб. / 120 000 руб. за м2	
Общая площадь:	680 м²	
Комиссия/Тип договора:	продажа объекта	
Адрес:	Москва, район Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 16С1	
Ближайшие станции метро:	Шухинская	
Округ:	СЗАО	
Тип строения:	Нежилой фонд	
Телефон владельца:	+7 926 900-07-08	



Выбор и расчет корректировок¹⁵

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На **первом этапе** последовательно вносятся поправки по первой группе элементов сравнения, которая включает поправки на:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- факт сделки;
- время продажи.

На **втором этапе** выполняются поправки по второй группе элементов сравнения, которая включает поправки на:

- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

1. Передаваемые права. Правовой статус оцениваемого объекта: право собственности на объект капитального строительства и на земельный участок. Правовой статус объектов-аналогов: право собственности на объект капитального строительства и право долгосрочной аренды на земельный участок. В нашем случае корректировка применялась путем выделения доли стоимости земельного участка из общей стоимости единого объекта недвижимости и умножением ее на поправку, учитывающую передаваемые права на земельный участок.

Стоимость земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости выделялась следующим образом. По данным исследования оценочных сообществ, доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями) определяется по формуле:

¹⁵ Допущение: в расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на справедливую стоимость.

$$L = \frac{V_L}{V_L + V_{восст}}$$

где

L - доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что построенного) объекта;

VL - стоимость прав на земельный участок;

Vвосст - стоимость строительства улучшений.

Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГУИОН (аналитический отдел ГУП ГУИОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценке, выполненных аттестованными КУГИ оценщиками Санкт-Петербурга.

Результаты исследования представлены на рисунке ниже.

Рисунок 11.1.

Использование	L без учета НДС*	L с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84

* "L без учета НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался.

** "L с учетом НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

На основании вышесказанного, доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости принимается равной 20% (офисное использование, без учета НДС).

Отношение удельной цены земельных участков под офисную застройку, расположенных в середине г. Москвы, в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных участков в собственности принимается в размере 0,643, на основании данных «Сборник рыночных корректировок». Таблица 1.3.1. «Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ», Москва, май 2016, стр. 16.

Таким образом, при расчете здания, размер корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов составил 1,08 ($1/(0,643 \cdot 0,2 + 1 \cdot 0,8) = 1,08$).

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. Условия продажи. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

4. Факт сделки. Поправка на уторговывание проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Величина данной скидки (поправки на торг) принималась на основании проведенного анализа рынка. Данная корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости «Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016 г. под редакцией Е.Е.Яскевича.



Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Оцениваемые объекты представляют собой офисную недвижимость, расположенную в городе Москва. Оценщик применил среднюю корректировку, в размере 14,5% для офисных помещений.

5. Время продажи. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на 2 квартал 2016 г. Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в г. Москве составляет 3-6 месяцев, поэтому в течение 6 месяцев цена на объект обычно не меняется. По данному фактору корректировка не проводилась.

6. Местоположение. Объект оценки, расположен в г. Москва, в СЗАО, между ТТК и МКАД. Все объекты-аналоги расположены так же в г. Москва, в СЗАО и САО, между ТТК и МКАД. Корректировка по данному фактору не применялась.

7. Общая площадь. Объекты-аналоги и оцениваемые объекты отличаются по площади. Корректировка проводилась согласно Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных ОКС земельных участков (зданий) сравнительным подходом, разработанной ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. (495) 737-53-53, <http://www.fbk.ru>. Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K=(S_0/S_a)^k$$

где:

K – корректировка, %;

S₀ – площадь объекта оценки, кв. м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв. м;

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Таблица 11.9. Значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Производственно-складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Оцениваемые объекты относятся к сегменту офисная и торговая недвижимость, значение коэффициента торможения составит -0,197, прочие объекты можно отнести к производственно-складской недвижимости с коэффициентом торможения -0,235.

Результаты расчета корректировок на площадь представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11.10. Расчет корректировки на общую площадь здания

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь S ₀ , S _a	685,80	2 180	680	2 190
Корректировка на общую площадь, K		1,26	1,00	1,26

8. Техническое состояние. К состоянию здания и помещения (фактическое техническое состояние основных конструктивных элементов здания, качество отделки, класс здания и эксплуатационные

характеристики помещения) предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка коммерческой недвижимости.

Оцениваемое здание и здания объектов-аналогов находятся в различном техническом состоянии.

Зависимость физического износа зданий от их технического состояния выглядит следующим образом:

Таблица 11.11. Зависимость величины физического износа от состояния

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния	Среднее значение физического износа, %
0-10	Отличное	5
11-20	Хорошее	15,5
21-30	Вполне удовлетворительное (нормальное)	25,5
31-40	Удовлетворительное	35,5
41-60	Не вполне удовлетворительное	50,5

Для расчета корректировок на состояние был определен износ оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов и рассчитана корректировка по следующей формуле¹⁶:

$$\text{Пи} = (100 - \text{Ио}) / (100 - \text{Ианал}) - 1,$$

где:

Пи – поправка на износ;

Ио – износ объекта оценки;

Ианал – износ объекта-аналога.

В нашем случае корректировка применялась для объекта – аналога №2, так как он находится в хорошем состоянии, а объект оценки в состоянии вполне удовлетворительное (нормальное).

$$\text{Пи} = (100 - 25,5) / (100 - 15,5) - 1 = 0,88.$$

9. Экономические характеристики. Характеристики использования объекта оценки включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку различия по данному фактору не выявлены.

10. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Данная поправка включает компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом (мебель, оборудование и т. д.). Корректировка по данному фактору не проводилась, так как их доля в общей стоимости объектов-аналогов является незначительной.

3.1.1. Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов

Справедливая стоимость 1 кв. м объектов определялась как среднее арифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 11.12. Расчет справедливой стоимости здания

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения за 1 кв. м, без учета НДС, руб.	64 142	101 695	69 654
Корректировки (поправки) на:			
Передаваемые права	1,08	1,08	1,08
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	1,00	1,00	1,00
Факт сделки	0,855	0,855	0,855
Время продажи	1,00	1,00	1,00
Местоположение	1,00	1,00	1,00
Общая площадь	1,26	1,00	1,26
Техническое состояние	1,00	0,88	1,00
Экономические характеристики	0	0	0
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.	74 169	82 416	80 616
Справедливая стоимость 1			79 067

¹⁶ Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999, стр.172.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
кв. м объекта оценки, без учета НДС, руб.			
Площадь объекта оценки, кв. м			685,80
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			54 224 149

11.1.3.2 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Методология доходного подхода. Выбор метода

Оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода:

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

Выбор метода: учитывая, что объект оценки на дату оценки находится в рабочем состоянии и проведение капитального ремонта не требуется, а также, учитывая то, что доход от аренды оцениваемой недвижимости прогнозируется стабильным и в обозримом будущем, доходы от объектов недвижимости останутся на уровне, близком к нынешнему, целесообразно применить метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации.

Данный метод используется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся примерно, на одном и том же уровне, близком к начальному уровню. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени. Первый метод достаточно прост и отражает поведение рынка. Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем

денежных потоков, равных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

$$C_p = \frac{NOP}{R},$$

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;
3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение справедливой стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

капитализации дохода.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь в кв. м, сдаваемая в аренду, кв. м;

A – арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

Поскольку в качестве объектов-аналогов были подобраны офисные центры, административные здания или этажи в них, включающие как аренда пригодные, так и подсобные помещения, в качестве арендопригодной площади принимаются все площади здания – 685,8 кв.м.

Расчет рыночных арендных ставок (платы) на дату оценки

Выбор и описание объектов-аналогов

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве административно-офисных и производственно-складских площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости офисного назначения в г. Москва. Для расчета использовались цены предложений.

В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв. м площади объекта недвижимости.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 11.13 Перечень и описание объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Нежилые здания	Нежилые здания	Нежилые здания
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, просп. Маршала Жукова, д. 6, стр.1	г. Москва, ул. Розанова	г. Москва, ул. 2-ой Хорошевский проезд, д. 7, стр. 15
Описание	Сдается под офис часть отдельно стоящего здания на огороженной территории с КПП. Коридорно-кабинетная система. Кабинет руководителя с душем и туалетом. Круглосуточная охрана. Ресепшн. Огороженная охраняемая парковка.	Предлагается в аренду офисный блок площадью 732 кв. м на 5 этаже в административном здании класса В/С. Месторасположение - м. Беговая. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 11 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Этаж целиком.	Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Беговая. Здание в пешей доступности от метро. Отдельный вход с улицы. Стандартная офисная отделка. Количество этажей: 1, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная.
Состояние помещений	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Вполне удовлетворительное (нормальное)	Вполне удовлетворительное (нормальное)
Условия аренды	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Общая площадь, кв. м	400	732	1 500
Арендная плата 1 кв. м в мес., с учетом НДС, руб.	1 000	917	1 095
Арендная плата 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	12 000	11 000	13 139
Арендная плата 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	10 169	9 322	11 135
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую представлена стоимость	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.
Продавец	Представитель собственника	Представитель собственника	Представитель собственника
Контактная информация	тел. 8-985-194-29-21	тел. 8-495-255-21-90	тел. 8-495-768-47-44
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/148138124/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147577634/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147402987/

Рисунок 11.3. Объект-аналог №1

www.cian.ru/rent/commercial/148138124/

Москва, район Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 6С1 [Показать на карте](#)

М Полежаевская 15 мин. пешком

400 000 руб.
12 000 руб. за м² в год, 1 мес. предоплата + залог 400 000 руб., комиссия 50%



Общая информация:

Площадь:	400,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Сдается под офис часть отдельно стоящего здания на огороженной территории с КПП. Представительский особняк. Свежий современный ремонт. Коридорно-кабинетная система. Система центральной вентиляции с кондиционированием. Кабинет руководителя с душем и туалетом. Круглосуточная охрана. Ресепшн. Столовая. Огороженная охраняемая парковка. Помещения предлагаются в аренду собственником.

Представитель: ID10580783
+7 985 194-29-21
Пожалуйста, нажмите, что нашли это объявление на ЦИАН!

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Частичная аренда ПРОМ

Рисунок 11.4. Объект-аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/147577634/

Москва, район Хорошевский, ул. Розанова [Показать на карте](#)


М Беговая 5 мин. пешком

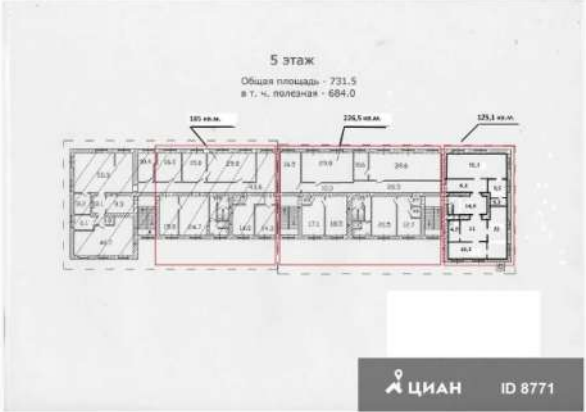
671 000 руб.
11 000 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	5 / 5
Площадь:	732,0 м ²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	10
Охрана:	есть


Номер объекта: 70-40857 Предлагается в аренду офисный блок площадью 732 кв. м на 5 этаже в административном здании класса В/С. Месторасположение - м. Беговая. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. На предложенную площадь можно арендовать 1 м/мест огороженной наземной парковки. Финансовые условия: Стоимость аренды - 11 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Этаж целиком.

Представитель: ID8771 
+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27
Пожалуйста, нажмите, что нашли это объявление на ЦИАН!

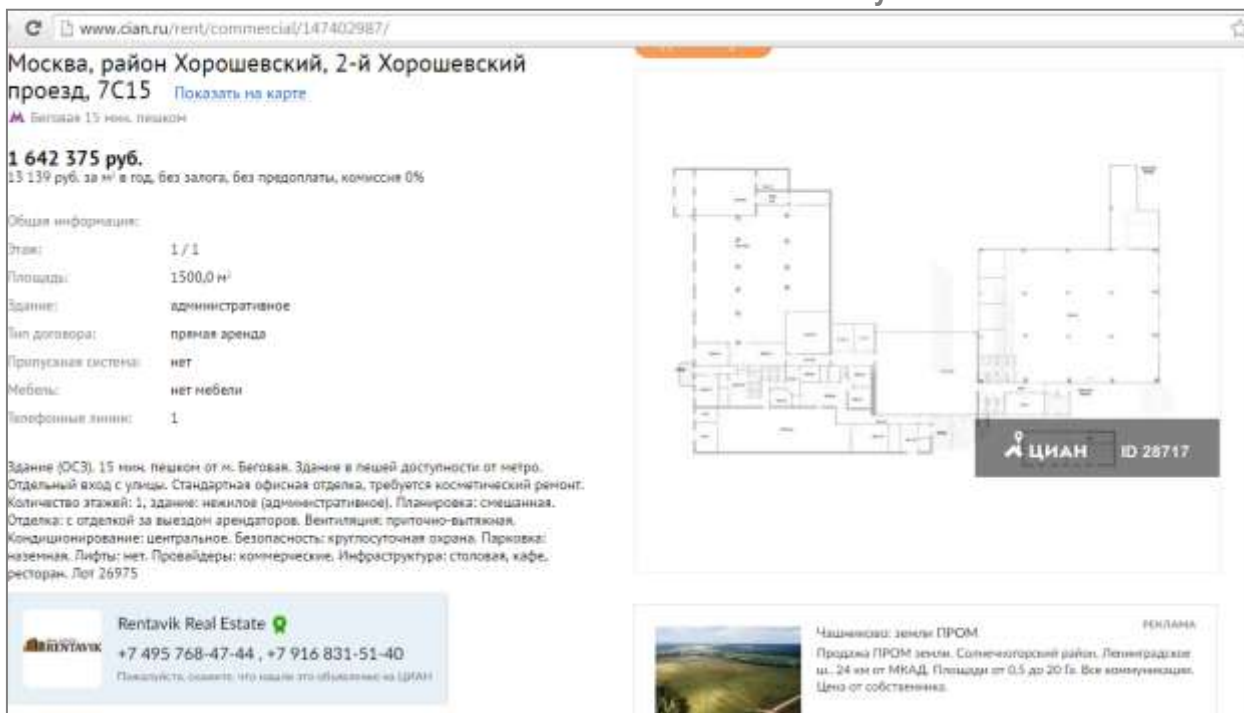


5 этаж
Общая площадь - 731,5
в т. ч. полезная - 684,0

ЦИАН ID 8771



РЕКЛАМА



Москва, район Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С15 [Показать на карте](#)
 Близко 15 мин. пешком
1 642 375 руб.
 13 139 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация:
 Этаж: 1 / 1
 Площадь: 1500,0 м²
 Здание: административное
 Вид договора: прямая аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет мебели
 Телефонные линии: 1

Здание (ОСЭ): 15 мин. пешком от м. Беговая. Здание в легкой доступности от метро. Отдельный вход с улицы. Стандартная офисная отделка, требуется косметический ремонт. Количество этажей: 1; здание: навиллов (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан. Лог 26975

Rentavik Real Estate
 +7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
 Гарантируем, окупаем: что такое это объявление на CIAN

Чашинская: земли ПРОМ
 Продажа ПРОМ земли. Солнечногорский район. Ленинградское ш. 24 км от МКАД. Площади от 0,5 до 20 Га. Все коммуникации. Цена от собственника. РЕКЛАМА

Выбор и расчет корректировок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения включает следующие поправки:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитовая, иные условия);
3. условия аренды (нетипичные для рынка условия);
4. изменение арендных ставок за период между датами сделки/предложения и оценки;
5. факт сделки (уторгование);
6. месторасположение;
7. назначение;
8. физические характеристики объекта (общая площадь, уровень отделки, техническое состояние и т.п.).

Определение величины корректировок

1. **Передаваемые имущественные права на объект.** Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – права аренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки** (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. **Условия аренды** (нетипичные для рынка условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Все объекты-аналоги представлены в аренду с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

4. **Изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки.** Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Арендные ставки всех объектов-аналогов представлены по состоянию на 2 квартал 2016 г. Корректировка не проводилась.

5. **Факт сделки.** Поправка на уторговывание проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Величина данной скидки (поправки на торг) принималась на основании проведенного анализа рынка. Данная корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости «Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016 г. под редакцией Е.Е.Яскевича.

Рисунок 11.6.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Оцениваемые объекты представляют собой офисную недвижимость, расположенную в городе Москва. Оценщик применил корректировку для объектов-аналогов. В размере 11% для офисных помещений.

6. **Местоположение.** Объект оценки, расположен в г. Москва, в СЗАО, между ТТК и МКАД. Все объекты-аналоги расположены так же в г. Москва, в СЗАО и САО, между ТТК и МКАД. Корректировка по данному фактору не применялась.

7. **Назначение.** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимое назначение: включают в себя помещения административно-офисного назначения. Корректировка по данному фактору не проводилась.

8. **Физические характеристики объекта** (общая площадь, уровень отделки, техническое состояние).

8.1. **Общая площадь.** Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки, однако практика сдачи нежилых помещений в аренду показывает, что различия в площади, как правило, не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

8.2. **Уровень отделки, техническое состояние.** К состоянию здания и помещения (фактическое техническое состояние основных конструктивных элементов здания, качество отделки, класс здания и эксплуатационные характеристики помещения) предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка коммерческой недвижимости.

Оцениваемое здание и здания объектов-аналогов находятся в сопоставимом техническом состоянии.

Зависимость физического износа зданий от их технического состояния выглядит следующим образом:

Таблица 11.14. Зависимость величины физического износа от состояния

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния	Среднее значение физического износа, %
0-10	Отличное	5

Величина физического износа, %	Характеристика тех. состояния	Среднее значение физического износа, %
11-20	Хорошее	15,5
21-30	Вполне удовлетворительное (нормальное)	25,5
31-40	Удовлетворительное	35,5
41-60	Не вполне удовлетворительное	50,5

Для расчета корректировок на состояние был определен износ оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов и рассчитана корректировка по следующей формуле¹⁷:

$$\text{Пи} = (100 - \text{Ио}) / (100 - \text{Ианал}) - 1,$$

где:

Пи – поправка на износ;

Ио – износ объекта оценки;

Ианал – износ объекта-аналога.

Уровень отделки и техническое состояние оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов сопоставимы, корректировка не применялась.

9. Экономические характеристики. Характеристики использования объекта оценки включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку различия по данному фактору не выявлены.

10. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Данная поправка включает компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом (мебель, оборудование и т. д.). Корректировка по данному фактору не проводилась, так как их доля в общей стоимости объектов-аналогов является незначительной.

Определение ставки арендной платы и потенциального валового дохода

Расчет размера арендной ставки объекта оценки, а также потенциального валового дохода представлен в нижеследующей таблице. Размер арендной ставки за 1 кв. м для разных зданий объекта оценки была рассчитана средняя величина скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 11.15 Расчет размера арендной ставки и потенциального валового дохода

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения за 1 кв. м, без учета НДС, руб.	10 169	9 322	11 135
Корректировки (поправки) на:			
Передаваемые права	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	1,00	1,00	1,00
Факт сделки	0,89	0,89	0,89
Время продажи	1,00	1,00	1,00
Местоположение	1,00	1,00	1,00
Общая площадь	1,00	1,00	1,00
Техническое состояние	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики	0	0	0
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.	9 051	8 297	9 910
Скорректированный размер арендной ставки за 1 кв. м административно-офисных помещений с нормальной отделкой, без учета НДС, руб./год			9 086
Арендопригодная площадь административно-офисных помещений, кв. м			685,8
Потенциальный валовой доход, без учета НДС, руб.			6 231 179

¹⁷ Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999, стр.172.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$EGL = PGL \times (1 - V \& L),$$

где:

EGL – действительный валовой доход, руб.;

PGL – потенциальный валовой доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к 0%.

Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью). При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_o},$$

где:

V – скидка на недозагрузку;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение среднего периода действия договора аренды происходит смена арендаторов оценивается в 100%. Другими словами объект оценки предполагается сдать 1 арендатору.

Скидка на недозагрузку оценивалась исходя из соотношения времени, необходимого для поиска арендатора и коэффициента оборачиваемости арендных площадей. Среднее время для поиска нового арендатора (срок экспозиции) на рынке аренды нежилых помещений составляет до 3 месяцев. Для расчета принят средний срок экспозиции из указанного диапазона в размере 1 месяца. Средний срок аренды нежилых помещений составляет 36 месяцев.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR),$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовой доход, руб.;
FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;
VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;
RR – расходы на замещение, руб.

Эксплуатационные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные.

При определении **резерва на замещение** предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

- постоянные эксплуатационные расходы;
- переменные эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

Расчет постоянных расходов

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости, платежи управляющей компании (операционные расходы).

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается справедливая стоимость объектов капитального строительства без учета НДС.

Расчет справедливой стоимости объектов капитального строительства производится путем вычета доли земельного участка из общей стоимости имущественного комплекса, рассчитанного сравнительным подходом.

Стоимость объектов капитального строительства в составе стоимости единого объекта недвижимости выделялась следующим образом. По данным исследования оценочных сообществ, доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями) определяется по формуле:

$$L = \frac{V_L}{V_L + V_{восст}}$$

где

L - доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что построенного) объекта;

V_L - стоимость прав на земельный участок;

V_{восст} - стоимость строительства ОКС.

Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГУИОН (аналитический отдел ГУП ГУИОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценке, выполненных аттестованными КУГИ оценщиками Санкт-Петербурга.

Результаты исследования представлены на рисунке ниже.

Использование	L без учета НДС*	L с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84

* "L без учета НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался.

** "L с учетом НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

На основании вышесказанного, доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости принимается равной 20% (офисное использование, без учета НДС), соответственно доля ОКС равна 80%:

Сокс = Сеон * (1-L) = 54 224 149 * (1-0,2) = 43 705 176 руб.

Годом постройки здания является 1990 год.

Срок экономической жизни здания составляет 1 000 мес. (83 года).

Годовая норма амортизации составляет 1,20%.

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5%¹⁸ от кадастровой стоимости.

Расчет налога на имущество и земельный налог представлен в таблице «Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом».

Страховые платежи.

Расходы на страхование имущества (страховые платежи) рассчитываются по формуле:

$$C_1 = V_p \times I_p \times K$$

где:

C_1 – страховые платежи, руб.;

V_p – страховая сумма имущества, руб.;

I_p – базовая страховая премия, %;

K – коэффициент страхователя.

Страховая сумма имущества определяется одним из трех основных методов:

– по внутренним методикам страховой компании (данный метод применяется для единичного типового имущества);

– по справедливой стоимости, определенной независимыми оценщиками (данный метод применяется для единичного редкого или узкоспециализированного имущества, либо некрупных имущественных комплексов);

– по балансовой стоимости (данный метод применяется при страховании крупных имущественных комплексов). Согласно данным Группы «Ингосстрах» крупными имущественными комплексами признаются комплексы со страховой стоимостью выше 30 млн. долл. США.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась по справедливой стоимости (с использованием справедливой стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода).

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

¹⁸ Источник информации: п. 2 ст. 394 НК РФ, https://www.nalog.ru/m77/taxation/taxes/zemelny/zem_ul/

Таблица 11.16. Страховые компании, имеющие высший рейтинг надежности

Наименование	Рейтинг	Динамика	Дата присвоения/подтверждения
«Альфа Страхование»	A++	подтвержден	09.04.2012
Группа «Ингосстрах»	A++	подтвержден	09.01.2013
Группа «Росгосстрах»	A++	подтвержден	04.04.2012

Размеры базовых страховых премий представлены в следующей таблице.

Таблица 11.17. Размеры базовых страховых премий компании, имеющих высший рейтинг надежности

Наименование	Диапазон базовая страховой премии
«АльфаСтрахование»	от 0,070%-0,130%
Группа «Ингосстрах»	от 0,067%-0,123%
Группа «Росгосстрах»	от 0,065%-0,120%

Базовый размер страховой премии находится в диапазоне от 0,065% до 0,130% от страховой стоимости имущества. Расчет среднего размера базовой страховой премии был определен как среднеарифметическая величина медианных значений приведенных в таблице ниже диапазонов.

Таблица 11.18. Расчет базовой страховой премии

Наименование компании	Диапазон значений базовой страховой премии, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Медианное значение
«АльфаСтрахование»	0,070	0,130	0,100
Группа «Ингосстрах»	0,067	0,123	0,095
Группа «Росгосстрах»	0,065	0,120	0,093
Средний размер базовой страховой премии			0,096

Затраты на управление объектом принимались равными средней величине вознаграждения управляющей компании за управление имуществом. Тарифы управляющих компаний представлены в таблице ниже.

Таблица 11.19. Величина премии УК от ПВД

№ п/п	Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика	Вознаграждение УК, % от ПВД	Источник
1	Финансовая группа «Ермак»	Сформирован в 2007 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам № 0787-75408718 от 12.04.2007 г.)	2,50%	www.ermak.ru/main/index.html?id=187
2	Монтекс-Сервис	«Монтекс-Сервис», входящий в группу компаний «Tashir», лидер рынка управления недвижимостью. Основные услуги, предоставляемые компанией :Управление недвижимостью, эксплуатация, техническое и коммерческое обслуживание, клининг. Основными форматами, предоставляемых услуг, являются федеральные торговые сети, ТЦ площадью 60-300 000 м2., бизнес-центры.	3,50%	http://www.monteks-s.ru/index.php?Itemid=81
3	Сервисные Технологии	«Сервисные технологии», крупнейшая управляющая компания города Москвы, предлагает собственникам коммерческой недвижимости уникальные комплексные решения в сфере инженерного и сервисного обслуживания зданий офисного, торгового и промышленного назначения. Деятельность нашей компании базируется на многолетнем опыте практической работы, использовании новейших разработок и эффективном планировании.	4,00%	http://www.servicetec.ru/services/doveritelnoe-upravlenie-nedvijimostyu/
	Среднее значение		3,33%	

Переменные расходы Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно

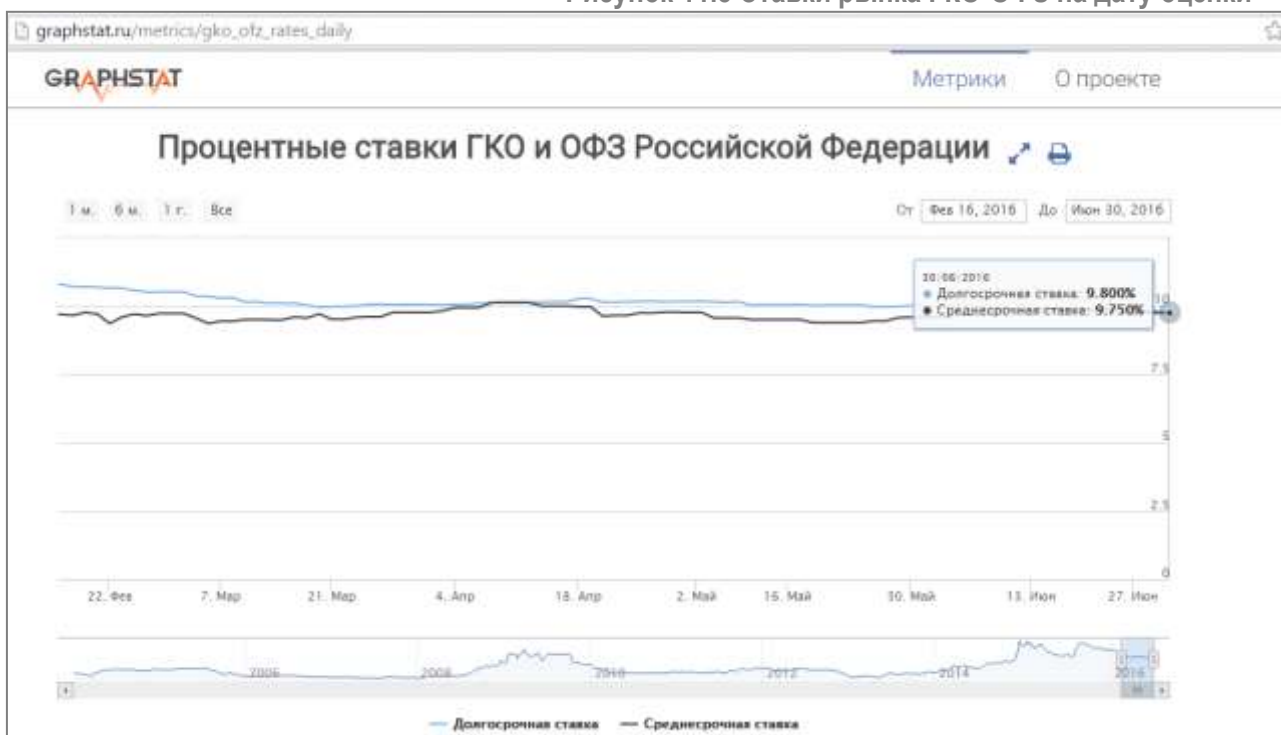
отнести; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Переменные расходы не учитывались, так как для сравнения были выбраны аналоги, в арендную ставку которых не включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение. Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.

В качестве ставки накопления определена долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на 30.06.2016, которая составляет 9,8%¹⁹ (см. рисунок ниже).

Рисунок 11.8 Ставки рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки



Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 21-40% затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт для оцениваемого недвижимого имущества была выбрана минимальная величина диапазона, равная 12%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен в таблице «Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом».

Определение ставки капитализации²⁰

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

¹⁹ Источник информации: http://graphstat.ru/metrics/gko_ofz_rates_daily

²⁰ Источник информации: <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-07-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/724-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2016-goda>

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости по итогам 2 квартала 2016 года, к расчетной справедливой стоимости.

Определены на основании анализа информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, налогов и отчислений.

Расчетная справедливая стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), местоположением (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Таблица 11.20. Ставки капитализации объектов коммерческого назначения

Объекты	Нижняя граница	Среднее значение	Верхняя граница
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,10
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,13	0,16	0,19
Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,23

В нашем случае, учитывая характеристики оцениваемого объекта, было выбрано минимальное значения для офисных помещений, равное 9%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчет стоимости недвижимого имущества на основе метода прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 11.21. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Наименование	Значение
Определение общих потерь	
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	1
Средняя частота смены арендатора, мес.	36
Скидка на недозагрузку	2,78%
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%
Общие потери по объекту оценки	2,78%
Среднее значение годовых амортизационных отчислений	
Год постройки	1990
Срок экономической жизни	83
Годовая норма амортизации	1,20%
Оставшийся срок экономической жизни, лет	57
Расчет налога на имущество	
Годовая норма амортизации	1,20%
Справедливая стоимость ОКС на дату оценки, без учета НДС, руб.	43 379 319
Амортизация, руб.	520 552
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	43 379 319
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	42 858 767
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	43 119 043
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%
Налог на имущество, руб.	949 000
Расчет арендной платы за земельный участок	
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	30 454 628,10

Наименование	Значение
Ставка земельного налога, %	1,50%
Платежи за земельный участок, руб	456 819
Расчет страховых платежей	
Справедливая стоимость ОКС на дату оценки, без учета НДС, руб.	43 379 319
Страховая премия, %	0,096%
Страховой сбор, руб.	41 644
Расчет расходов на управление	
Потенциальный валовой доход объекта оценки без учета НДС, руб.	6 231 179
Расходы на управление, %	3,33%
Расходы на управление, руб.	207 498
Расчет резерва на восстановление	
Справедливая стоимость ОКС на дату оценки, без учета НДС, руб.	43 379 319
Резерв на замещение:	
периодичность кап ремонта, лет	20
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,0%
накопление по ставке, % (см. описание модели кумулятивного построения).	9,80%
Величина ежегодных отчислений, руб.	92 972
Расчет чистого операционного дохода	
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	6 231 179
Общие потери по объекту оценки	2,78%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6 057 952
Постоянные операционные расходы	
Налог на имущество, руб.	949 000
Арендные платежи за землю, руб./ год	456 819
Страховой сбор, руб.	41 644
Расходы на управление, %	207 498
Переменные операционные расходы	0
Итого операционные расходы	1 654 962
Резерв на замещение, руб.	92 972
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	4 310 018
Ставка капитализации	9,00%
Справедливая стоимость недвижимого имущества, без учета НДС, руб., округленно	47 889 092

Согласование результатов

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i,$$

где:

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

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

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

Для определения справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2, использовались два подхода к оценке: сравнительный и доходный. Необходимо провести согласование полученных результатов.

Для определения справедливой стоимости сооружений, не учтенных при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным и доходным подходами, использовался один подход к оценке – затратный (индексный метод), согласование результатов не требуется.

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;

– метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной.

Сравнительный подход в наибольшей степени отражает справедливую стоимость при использовании сопоставимых объектов-аналогов. Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов, ориентирован на будущее, учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости при стабильном рынке, однако на дату оценки следует учитывать неопределенность экономической ситуации на ближайший период.

Результаты доходного подхода менее достоверны, чем полученные сравнительным подходом, в связи с учетом всех рисков, связанных с неопределенностью прогнозов изменения цен на рынке недвижимости в ближайший период и большим количеством вакантных площадей в аренду.

Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 11.22. Обоснование весовых коэффициентов

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на справедливую стоимость	Вывод	Вес
Сравнительный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты объекты, имеющие сопоставимые с оцениваемым имуществом характеристики местоположения, конструктивные элементы и площадь. Ко всем объектам-аналогам вводится небольшое количество корректировок	Несмотря на некоторые допущения, отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Учитывая близость полученных результатов, присвоить весовой коэффициент в размере среднего	0,5
Доходный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты объекты административного назначения, имеющие сопоставимые характеристики местоположения и готовые к сдаче в аренду	Менее точно отражает справедливую стоимость оцениваемых помещений в связи с неопределенностью прогнозов изменения цен аренды на рынке. Учитывая близость полученных результатов, присвоить весовой коэффициент в размере среднего	0,5

Таблица 11.23. Согласование результатов

Наименование	Вес	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Затратный подход	-	Не применялся
Сравнительный подход	50%	54 224 149
Доходный подход	50%	47 889 092
Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых помещений, без учета НДС, руб.		51 056 621
Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых помещений, без учета НДС, руб. (округленно)		51 057 000

Вывод: Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 685,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2, без учета НДС, по состоянию на дату оценки составляет: **51 057 000 рублей.**

11.1.3.3 Определение справедливой стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Затратным подходом была определена только справедливая стоимость модуль-ангара 1992 года, не учтенных при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.

Учитывая, что по данному сооружению информации от Заказчика представлено не было, то расчет справедливой стоимости данного сооружения проводился только затратным подходом.

Затратный подход, в данном случае, позволяет наиболее объективно определить стоимость сооружений.

Затратный подход предполагает следующий алгоритм расчета:

- определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (ОКС);
- определение накопленного износа;
- определение справедливой стоимости объекта оценки путем вычитания из затрат на замещение (воспроизводства) объекта оценки накопленного износа.

Методология. Выбор метода

- Методы определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимого имущества:
 - Метод сравнения с идентичным объектом;
 - Метод индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
 - Метод прямого сравнения с объектом-аналогом;
 - Метод, опирающийся на расчете себестоимости;
 - Метод моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Метод сравнения с идентичным объектом

Метод сравнения с идентичным объектом является наиболее распространенным. Идентичный объект – это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам.

В качестве затрат на воспроизводство объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет или печатных изданиях, запрос на завод (форму) изготовитель или поставщик оборудования.

Метод индексации с помощью ценовых индексов затратного типа

- Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данного метода к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Метод прямого сравнения с объектом-аналогом

Метод прямого сравнения с объектом-аналогом наиболее распространенный и используемый на практике метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия объекта-аналога и объекта оценки.

Если объект-аналог в сравнении с объектом оценки имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену объекта-аналога вносятся корректировки на эти различия.

Метод, опирающийся на расчете себестоимости

– Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

– Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

– Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод моделирования статистических зависимостей затратного типа

– Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

– Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

– Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Выбор метода определения затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого имущества производится исходя из их характеристик и объема исходной информации о нем.

В рамках настоящего Приложения к отчету об оценке, исходя из объема предоставленной информации (минимум информации о технических характеристиках, при этом есть информация о первоначальной балансовой стоимости, и дате постановке на баланс) были рассчитаны затраты на воспроизводство оцениваемого имущества с использованием индексного метода.

Расчет затрат на воспроизводство

В распоряжение Оценщика были предоставлены расшифровки балансовой стоимости объектов оценки – перечень объектов, с указанием даты постановки на баланс, первоначальной, остаточной стоимости, Оценщик использовал в расчетах дату постановки на баланс основных средств в качестве отправной даты для использования метода индексации, учитывая при этом, что обязательная переоценка основных средств производилась по состоянию на 01.01.1997 г. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 №1442 «О переоценке основных фондов в 1997 г.».

При определении затрат на воспроизводство оценщик использовал индексы цен производителей в строительстве.

Таблица 11.24. Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы)²¹

Наименование	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
К предыдущему месяцу																			
Январь	101,4	100,9	102,7	101,8	101,6	100,6	100,3	101,1	100,2	100,9	101,3	98,1	100,0	100,4	100,4	99,2	99,0	99,7	99,9
Февраль	101,0	100,8	102,4	102,3	100,8	100,7	101,6	101,2	101,4	101,3	102,2	100,6	101,8	102,7	102,7	102,3	103,0	103,1	102,9
Март	100,4	102,2	102,6	101,6	101,0	100,3	100,2	100,2	99,7	100,1	99,8	97,6	97,8	97,5	97,5	97,2	95,8	96,2	95,9
Апрель	99,9	100,4	102,0	100,6	100,6	101,2	100,9	100,9	100,6	101,0	101,6	98,9	100,6	100,1	100,3	100,2	100,4	100,3	101,0
Май	100,1	102,6	101,9	100,6	101,8	100,7	101,7	101,6	101,3	102,0	102,3	100,1	102,1	102,1	101,3	101,2	102,4	102,1	101,8
Июнь	99,6	101,6	103,4	100,7	101,2	100,7	101,4	101,6	101,0	101,3	102,0	99,7	101,0	100,2	100,4	100,9	100,4	100,4	100,9
Июль	100,2	102,6	103,4	100,6	101,9	100,6	101,9	101,3	101,7	102,2	102,4	99,9	100,7	101,2	101,5	100,2	100,3	99,9	
Август	100,7	104,7	101,7	101,0	101,0	101,0	101,9	102,1	102,1	102,6	102,8	101,3	102,3	102,7	101,8	101,5	101,4	101,8	
Сентябрь	102,4	105,3	103,9	100,7	101,2	101,3	101,8	101,4	102,1	102,6	102,2	100,8	101,5	100,9	101,0	101,6	101,5	101,2	
Октябрь	100,7	104,3	103,8	102,1	101,0	101,3	103,2	101,7	102,0	102,5	101,3	100,0	100,8	101,4	100,9	100,4	99,8	99,9	
Ноябрь	102,2	104,2	102,9	101,3	101,0	101,1	101,7	100,9	101,5	101,6	100,3	100,6	100,9	100,3	99,6	99,1	100,7	100,1	
Декабрь	100,7	102,6	103,8	101,0	100,8	100,8	100,7	100,8	100,6	101,5	99,1	100,0	99,9	99,7	100,6	100,6	100,0	99,6	
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	109,7	137,3	140,5	115,2	114,7	110,6	118,6	115,8	114,9	121,2	118,6	97,6	109,6	109,3	108,3	104,3	104,6	104,2	102,3

Расчет индекса пересчета представлен в следующей таблице:

Таблица 11.25. Расчет индексов пересчета

Наименование	Индекс цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы)
до 1998 г.	10,323

Расчет осуществляется по формуле:

$$ЗВ = С_{ПБС} \times И$$

где:

ЗВ – затраты на воспроизводство на дату оценки;

СПБС – первоначальная балансовая стоимость на момент ввода объекта в эксплуатацию;

И – индекс пересчета на дату оценки.

Расчет износа и устареваний

Расчет величины накопленного износа, определяемого по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{phys}) \times (1 - I_{func}) \times (1 - I_{ext})$$

где:

I_o – накопленный износ, %;

I_{phys} – величина физического износа, %;

I_{func} – величина функционального устаревания, %;

I_{ext} – величина внешнего устаревания, %.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Расчет физического износа производился с использованием следующего экспертного метода:

– метод остаточного срока экономической жизни.

Для оценки нормативного срока службы были применены нормы амортизационных отчислений (согласно Постановлению № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»), представленные Обществом.

Расчет износа по методу остаточного срока экономической жизни производится по формуле:

$$И = \frac{ОС}{ТС}$$

где:

И – износ (в процентах);

ОС – остаточный срок экономической жизни;

ТС – типичный (нормативный) срок экономической жизни.

²¹ Источник информации: Федеральная служба государственной статистики, <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>

Срок экономической жизни – период, в течение которого актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей.

Остаточный срок экономической жизни определяется на основе фактического срока службы объекта и типичного срока его экономической жизни по следующей формуле:

$$ОС = ТС - ФС$$

где:

ФС – фактический срок службы.

Для сооружений и передаточных устройств у которых фактический возраст превышает средний типичный срок экономической жизни, износ принят на уровне 83%.

Максимальный уровень износа был принят на уровне 83%.

Функциональное и экономическое устаревания

По оцениваемым затратным подходом сооружениям признаки функционального и экономического устаревания не выявлены, для дальнейших расчетов принимается на уровне 0%.

Определение справедливой стоимости

Определение справедливой стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода представлено в таблице ниже.

Таблица 11.26. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год выпуска	Индекс	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Фактический срок службы, лет	Нормативный срок службы лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.
00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн.водопровод, сигнализация, оповещения, порошок.пожаротушение) ,	644814,28	0,00	12.07.1992	10,323	6 656 294	24,0	5,1	83%	0%	0%	83%	1 131 570

11.1.4 Итоговое заключение о величине справедливой стоимости основных средств

Таблица 11.27. Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование основных средств	Справедливая стоимость на дату оценки, руб.
1	00-000003	Земельный участок Кадастровый номер 77:08:0010005:9	51 057 000
2	00-000008	Подъездные пути	
3	00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	
4	00-000007	Модуль-Ангар (+пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок. пожаротушение)	1 131 570
		Итого	52 188 570

Справедливая стоимость статьи «Основные средства» по состоянию на дату оценки составляет, округленно:

52 188 570

(Пятьдесят два миллиона сто восемьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят) рублей.




Инвестиции и Финансы
 страховая компания

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-961/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-961/15 от 19.01.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Попкова Галина Леонидовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. 8-я Текстильщиков, дом 13, корп.1, кв.22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	33 000 (Тридцать три тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» февраля 2015 г. по «01» февраля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.01.2015г.</i>

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Начальник отдела страхования имущества и ответственности УИС на основании доверенности №0605/14-УО-1 от 10.04.2014г.

Страхователь:
Попкова Галина Леонидовна

М.П.
 «19» января 2015г.

(Поталова Е.Ю.)

«19» января 2015г.

(Попкова Г.Л.)


Инвестиции и Финансы
 СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

www.sk-if.ru

(800) 700-68-77

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-662/14-3
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-662/14 от 19.09.2014г. и Дополнительное соглашение №3 к договору страхования от 17.08.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Агентство «Русспромоценка»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей
ОБЩИЙ ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 000 (Одна тысяча) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» августа 2015 г. по «31» декабря 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 17.08.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
 Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Генеральный директор на основании Устава



(Дудаев Х.Р.)

Страхователь:
 ООО «Агентство «Русспромоценка»
 Генеральный директор на основании Устава



(Васильцов С.В.)

 м.п.
 «17» августа 2015г.

Свидетельство

№ 1 Выдано 20 января 2015 г.

ООО «Агентство «Русспромоценка»

Является членом Некоммерческого партнерства «Деловой союз экспертов в области интеллектуального сопровождения бизнеса – Деловой союз ИВА», объединяющего оценочные, аудиторские и консалтинговые компании.



Сергей Белов

Президент НП «Деловой Союз экспертов
в области интеллектуального сопровождения бизнеса –
Деловой Союз ИВА»

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СИСТЕМ МЕНЕДЖМЕНТА
«ФедРегистр»
РОСС RU.31184.04ЖНСО



№ 05042

Орган по сертификации
ООО "Федеральный Регистр"
(ОГРН 1147847035885)
191186, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 22-24 лит. А, оф. 24/11

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ СДС.ФР.СМ.00504.15

Выдан
Обществу с ограниченной ответственностью
«Агентство «Русспромоценка»
ИНН 7717153980
129515, РФ, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 3

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

Применительно к выполнению: оценочной деятельности, в том числе на основании Единых стандартов оценки США (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP) международных стандартов оценки Международного комитета стандартов оценки (International Valuation Standards Committee-IVSC), оказания консалтинговых услуг, консультирования по вопросам коммерческой деятельности, маркетинговых исследований, деятельности в области права.

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)

Дата регистрации 11/02/2015г.

Срок действия до 11/02/2018г.

Руководитель органа по сертификации _____ /Рыбалкин С.С./
подпись фамилия, инициалы





Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Открытое акционерное общество "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ОАО ОП

(сокращенное наименование юридического лица)

Открытое акционерное общество "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 20 » « декабря » « 1994 » № 013.663
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	2	5	6	8	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 25 » « сентября » « 2002 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России
№ 39 по г. Москве



О.В. Волкова
(подпись, ФИО)

МП

серия **77** № **007780996**



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Закрытое акционерное общество "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"

(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"

(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Закрытое акционерное общество "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"

(фирменное наименование юридического лица)

Основной государственный регистрационный номер

1	0	2	7	7	3	9	2	5	6	8	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

05 мая 2010
(число) (месяц прописью) (год)

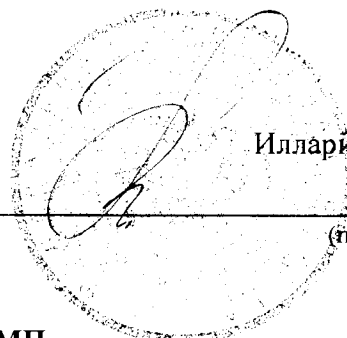
за государственным регистрационным номером

2	1	0	7	7	4	7	5	1	8	4	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Илларионова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №012570682



Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Закрытое акционерное общество "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н

1	0	2	7	7	3	9	2	5	6	8	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

25 сентября 2002
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

**Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №34 по Северо-
Западному административному округу г.Москвы**

7	7	3	4
---	---	---	---

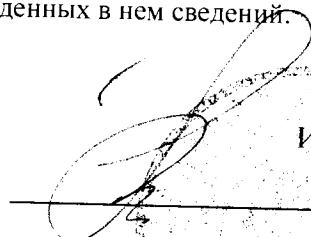
(наименование налогового органа и его код)


и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	3	4	0	5	2	0	3	7	/	7	7	3	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Илларионова Т. В.
(подпись ФИО)

МП 

серия 77 №012570683

КОПИЯ

«УТВЕРЖДЕН»
решением внеочередного общего
собрания акционеров
Протокол № 01/10 от «26» апреля 2010 г.

УСТАВ

ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

«ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО»

Город Москва, 2010 год

Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» образовано в результате изменения типа Открытого акционерного общества «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», именуемое в дальнейшем «Общество», зарегистрировано, Государственным учреждением Московской регистрационной палатой (ГУ МРП) 20 декабря 1994 г. свидетельство о регистрации № 013.663 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года, серия 77 № 007780996, дата внесения записи 25.09.2002 года, ОГРН 1027739256885, ИНН 7734052037).

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Фирменное наименование Общества

1. Полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Закрытое акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО».**
2. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: **ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО».**

Статья 2. Место нахождения Общества

1. Место нахождения Общества: Россия, г. Москва, 3-я Хороневская ул., д.12, с.2
2. Исполнительный орган Общества - Генеральный директор находится по месту нахождения Общества.

Статья 3. Правовое положение Общества

1. Закрытое акционерное Общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО», именуемое в дальнейшем «Общество», учреждено на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации «Об акционерных обществах».
2. Акционерное общество «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» является закрытым акционерным Обществом.
3. Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и действует на основании настоящего устава и законодательства Российской Федерации.

4. Общество создано на неограниченный срок.

5. Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, стоимость которого отражается в его самостоятельном балансе, включая имущество, переданное ему акционерами в счет оплаты акций.

6. Общество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом, ответчиком, третьим лицом, заявителем в суде общей юрисдикции, арбитражном, третейском и иных судах.

Общество как самостоятельный хозяйствующий субъект владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом.

7. Общество вправе в установленном порядке открывать расчетные, валютные и другие счета в банках и иных кредитных учреждениях на территории Российской Федерации и за ее пределами.

8. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения (государственный регистрационный номер). В печати может быть также указано фирменное наименование Общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и другие средства визуальной идентификации и индивидуализации.

Порядок использования средств визуальной идентификации определяется применимым законодательством, внутренними документами Общества и/или заключенными договорами.

9. Общество вправе осуществлять все виды внешнеэкономической деятельности в порядке, установленном законодательством.

10. Общество может участвовать в деятельности и создавать на территории РФ, за ее пределами, в том числе в иностранных государствах хозяйственные общества, товарищества и производственные кооперативы с правами юридического лица.

11. Общество может на добровольных началах объединяться в союзы и ассоциации в порядке и на условиях, не противоречащих действующему законодательству РФ.

12. Общество может участвовать в деятельности и/или сотрудничать в иной форме с международными общественными, кооперативными и иными организациями различных форм организации и собственности.

13. Общество может участвовать в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и в иных объединениях коммерческих организаций.

14. Общество может участвовать в других коммерческих и некоммерческих организациях.

15. Общество может иметь дочерние и зависимые общества.

16. Эмиссия, регистрация, режим обращения ценных бумаг Общества и их размещение определяются настоящим уставом и применимым законодательством.

17. Внесение изменений и дополнений в устав Общества, а также утверждение устава Общества в новой редакции осуществляется по решению общего собрания акционеров Общества с учетом требований действующего законодательства и положений настоящего устава.

18. Реорганизация Общества, которая может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования, производится с учетом требований действующего законодательства и положений настоящего устава.

19. Общество выполняет государственные мероприятия по мобилизационной подготовке, гражданской обороне в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами Правительства Москвы.

20. Вмешательство в административную и хозяйственную деятельность Общества со стороны государственных, общественных и других организаций не допускается, если это не обусловлено их правами по осуществлению контроля согласно действующему законодательству.

Статья 4. Ответственность Общества

1. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

2. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана его акционерами или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для него указания, либо иным образом имеют возможность определять действия Общества, то на таких лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

Несостоятельность Общества считается вызванной его акционерами или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для Общества указания, либо иным образом имеют возможность определять его действия, только в случае, когда такие акционеры или другие лица использовали имеющиеся у них право давать обязательные указания или определять действия Общества, заведомо зная, что следствием совершения указанного действия будет являться несостоятельность Общества.

3. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества. Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

Статья 5. Филиалы и представительства Общества

1. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории РФ и за ее пределами с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, а также законодательства государств по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором.

Филиалы и представительства осуществляют свою деятельность от имени Общества, которое несет ответственность за их деятельность.

2. Филиалом Общества является его обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения Общества, осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства.

3. Представительством Общества является его обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения Общества, которое представляет интересы Общества и осуществляет их защиту.

4. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами, наделяются Обществом имуществом и действуют в соответствии с положением о них. Имущество филиалов и представительств учитывается на их отдельном балансе и балансе Общества. Решения о создании филиалов и представительств и их ликвидации, положения о них, решение о назначении руководителя принимаются общим собранием акционеров Общества в соответствии с законодательством страны нахождения филиалов и представительств.

Руководители филиалов и представительств действуют на основании доверенности, выданной Обществом.

Статья 6. Дочерние и зависимые общества

1. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а за пределами территории Российской Федерации – в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего или зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

2. Дочернее общество не отвечает по долгам основного Общества.

РАЗДЕЛ 2. ПРЕДМЕТ, ВИДЫ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Статья 7. Предмет и цели деятельности Общества

1. Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

2. Общество обладает общей гражданской правоспособностью. Оно вправе иметь гражданские права и нести гражданские обязанности для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами, Общество может заниматься только на основании лицензии (лицензий), оформленных и полученных в установленном порядке.

Статья 8. Виды деятельности Общества

1. Предметом деятельности Общества являются:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
 - оказание услуг по предоставлению помещений и оборудования в аренду;
 - управление недвижимым имуществом;
 - разработка технических, технологических, рабочих проектов, монтаж, пуско-наладка оборудования и систем, сдача объектов;
 - 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;
 - эксплуатация и ремонт технических средств телевидения и радиовещания, а также иного имущества;
 - оказание различного рода услуг, методической, технической и консультационной помощи юридическим и физическим лицам;
 - 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;
 - сотрудничество с научными, исследовательскими, опытно-конструкторскими организациями, предприятиями, учреждениями, 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;
 - создание и использование результатов интеллектуальной деятельности, объектов авторского и смежных прав, в том числе в цифровых сетях (Интернет) и иных продуктов мультимедиа;
 - коммерческие операции с "ноу-хау", научно-технической продукцией и информацией, авторскими программами и разработками (просектами), включая, но, не ограничиваясь, иными результатами интеллектуальной собственности, в том числе получение и распределение (передача) лицензий;
 - рекламная деятельность, в том числе оказание рекламно-информационных услуг, создание, производство, размещение и распространение рекламы товаров (продукции), работ, услуг, проведение рекламных кампаний, акций и любых иных мероприятий, в том числе в целях распространения информации о деятельности Общества и его партнеров по реализации совместных проектов;
 - организация подготовки и переподготовки кадров, проведение семинаров, школ бизнеса, организация курсов по предмету и видам деятельности;
 - организация, участие и проведение выставок, экспозиций, аукционов, конкурсов, симпозиумов, конференций, круглых столов, ярмарок, лотерей, торгов, игр, розыгрышей, акций, фестивалей в России и за рубежом;
 - организация общественного питания, в том числе создание кафе, столовой, баров и иных заведений/мест общественного питания, проведения досуга, отдыха и развлечений, организация оптовой, розничной, выносной торговли в павильонах, киосках, на лотках и в других сооружениях, включая временные;
 - консультационные, информационные, консалтинговые, складские и связанные с ними работы (услуги) российским и иностранным юридическим и физическим лицам, инжиниринг, маркетинг, инвестиционная, инновационная, торговая, торгово-посредническая, закупочная, сбытовая деятельность, перевозочная, транспортно-эксплуатационная, образовательная деятельность; деятельность по строительству, проектированию, ремонту, монтажу, эксплуатации, обслуживанию зданий, помещений, оборудования, по организации и обеспечению их сохранности и безопасности, агентские, представительские и любые иные работы (услуги);
 - организация вспомогательных производств, связанных с реализацией основных целей, задач и видов деятельности;
 - внешнеэкономическая деятельность;
 - производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, а также осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.
2. Для осуществления предпринимательской деятельности Общество имеет право:
- формировать заемный капитал в соответствии с требованиями законодательства;
 - самостоятельно планировать свою хозяйственную, финансовую, коммерческую и иную деятельность;
 - самостоятельно устанавливать цены и тарифы на продукцию, товары, работы и услуги с учетом требований законодательства;
 - инвестировать собственные средства в деятельность российских и иностранных предприятий и организаций;
 - привлекать для работы российских и иностранных специалистов;
 - самостоятельно определять формы, системы и размеры оплаты труда персонала/работников Общества;
 - совершать любые иные сделки и другие юридические акты, не запрещенные законодательством.
3. Общество обязано соблюдать законодательство страны нахождения, правильно и своевременно производить обязательные платежи в бюджет и социальные фонды, соблюдать правила ведения бухгалтерского учета, порядок и сроки представления государственной статистической отчетности.

РАЗДЕЛ 3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

Статья 9. Уставный капитал Общества

1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами (размещенных акций).

Для обеспечения деятельности Общества за счет вкладов акционеров образуется уставный капитал в размере 2 637 (две тысячи шестьсот тридцать семь) рублей, разделенный на 52 740 (пятьдесят две тысячи семьсот сорок) обыкновенных именных бездокументарных размещенных голосующих акций номинальной стоимостью 5 (пять) копеек каждая, составляющих в сумме 100% (сто процентов) уставного капитала Общества.

2. Все акции Общества являются обыкновенными, именными, бездокументарными, размещенными (голосующими).
3. Одна голосующая акция Общества предоставляет ее акционеру один голос, за исключением проведения кумулятивного голосования.
4. Общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.
5. Общество размещает обыкновенные акции и вправе размещать один или несколько типов привилегированных акций.
6. Общество дополнительно к размещенным акциям вправе размещать дополнительные акции (объявленные акции). В этом случае в уставе Общества определяются права, предоставляемые этими акциями, а также количество, номинальная стоимость, категории (типы) акций, которое Общество дополнительно размещает к уже размещенным акциям.
7. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций Общества должна быть одинаковой.
8. Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций не должна превышать 25% уставного капитала Общества.
9. Акции, приобретенные акционерами Общества, являются размещенными акциями.
10. Если при осуществлении преимущественного права на приобретение акций, продаваемых акционером Общества, при осуществлении преимущественного права на приобретение дополнительных акций, а также при консолидации акций приобретение акционером целого числа акций невозможно, образуются части акций (далее - дробные акции).

Дробная акция предоставляет акционеру - ее владельцу права, предоставляемые акцией соответствующей категории (типа), в объеме, соответствующем части целой акции, которую она составляет.

Для целей отражения в уставе Общества общего количества размещенных акций все размещенные дробные акции суммируются. В случае если в результате этого образуется дробное число, в уставе Общества количество размещенных акций выражается дробным числом.

Дробные акции обращаются наравне с целыми акциями. В случае если одно лицо приобретает две и более дробные акции одной категории (типа), эти акции образуют одну целую и (или) дробную акцию, равную сумме этих дробных акций.

Статья 10. Увеличение уставного капитала Общества

1. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.

Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций принимается общим собранием акционеров.

2. Дополнительные акции могут быть размещены Обществом только в пределах количества объявленных акций, установленного уставом Общества.

Решение вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может быть принято общим собранием акционеров одновременно с решением о внесении в устав Общества положений об объявленных акциях, необходимых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» для принятия такого решения, или об изменении положений об объявленных акциях.

3. Решением об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций должны быть определены количество размещаемых дополнительных обыкновенных акций и привилегированных акций каждого типа в пределах количества объявленных акций этой категории (типа), способ размещения, цена размещения дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, или порядок ее определения, в том числе цена размещения или порядок определения цены размещения дополнительных акций акционером, имеющим преимущественное право приобретения размещаемых акций, форма оплаты дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, а также могут быть определены иные условия размещения.

4. Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

Сумма, на которую увеличивается уставный капитал Общества за счет имущества Общества, не должна превышать разницу между стоимостью чистых активов Общества и суммой уставного капитала и резервного фонда Общества.

При увеличении уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций эти акции распределяются среди всех акционеров. При этом каждому акционеру распределяются акции той же категории (типа), что и акции, которые ему принадлежат, пропорционально количеству принадлежащих ему акций. Увеличение уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций, в результате которого образуются дробные акции, не допускается.

Статья 11. Уменьшение уставного капитала Общества

1. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», обязано уменьшить свой уставный капитал.

Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения части акций, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения и погашения части акций допускается, поскольку такая возможность предусмотрена настоящим уставом.

Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с указанным Федеральным законом Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, - на дату государственной регистрации Общества.

2. Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций или путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества принимается общим собранием акционеров.

Статья 12. Уведомление кредиторов об уменьшении уставного капитала Общества

В течение 30 дней с даты принятия решения об уменьшении своего уставного капитала Общество обязано письменно уведомить об уменьшении уставного капитала Общества и о его новом размере кредиторов Общества, а также опубликовать в печатном издании, предназначенном для публикации данных о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении. При этом кредиторы Общества вправе в течение 30 дней с даты направления им уведомления или в течение 30 дней с даты опубликования сообщения о принятом решении письменно потребовать досрочного прекращения или исполнения соответствующих обязательств Общества и возмещения им убытков.

РАЗДЕЛ 4. АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ, ЦЕННЫЕ БУМАГИ И ИНЫЕ ЭМИССИОННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

Статья 13. Виды акций, выпускаемых Обществом

1. Все акции Общества на момент регистрации настоящего устава являются обыкновенными именными бездокументарными голосующими размещенными акциями.

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

3. Акция не предоставляет права голоса до ее полной оплаты.

Статья 14. Голосующие акции

Голосующей акцией Общества является обыкновенная акция, предоставляющая акционеру - ее владельцу право голоса при решении вопроса, поставленного на голосование, в порядке, установленном настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Статья 15. Основные права и обязанности акционеров

1. Акционер обязан:

- оплачивать акции в порядке, в срок и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим уставом и/или договором о приобретении акций;
- соблюдать требования и положения настоящего устава и Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- сохранять коммерческую и служебную тайну, финансовую, инсайдерскую и иную конфиденциальную информацию, относящуюся к деятельности Общества, ставшую известной акционеру, и не разглашать ее третьим лицам, если это не обусловлено обязанностью акционера предоставить такую информацию компетентным государственным органам или уполномоченным должностным лицам (государственным служащим), имеющим право ее истребовать и получать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- выполнять решения общего собрания акционеров Общества в пределах, установленных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- своевременно предоставлять информацию и данные, необходимые для ведения реестра акционеров Общества;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

2. Акционер – владелец обыкновенных акций Общества вправе:

- участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции в порядке, предусмотренном настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- получать объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды (часть (долю) чистой прибыли), подлежащие выплате и распределению в порядке, установленном решением общего собрания акционеров и предусмотренном настоящим уставом, в зависимости от категории (типа) принадлежащих ему акций, при этом каждая акция соответствующей категории (типа) предоставляет акционеру равный объем прав в отношении получения дивидендов в размере, по форме оплаты и в сроки, определенные общим собранием акционеров Общества;
- участвовать в управлении Обществом;
- приобретать акции и другие ценные бумаги Общества, в том числе путем реализации преимущественного права в соответствии с положениями настоящего устава и действующего законодательства;
- уступать (отчуждать, передавать) принадлежащие ему акции без согласия (разрешения) Общества и других акционеров. Акционер вправе уступить (произвести отчуждение, передачу акций) акции в порядке, предусмотренном уставом Общества, Федеральным законом «Об акционерных обществах» и действующим законодательством;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своему представителю (представителям) на основании доверенности;
- 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;
- получать информацию о деятельности Общества, в том числе по всем вопросам, включенным в повестку дня общего собрания акционеров, знакомиться с протоколами общих собраний акционеров и иными материалами при подготовке к общему собранию акционеров, и иметь доступ к документам Общества, получать их копии за плату, в том числе получать полную и достоверную информацию о финансовом положении Общества, о производственно-хозяйственной, финансово-экономической и иной деятельности Общества, о результатах деятельности Общества, об управлении Обществом, о крупных акционерах Общества, а также о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, в порядке и на условиях, установленных настоящим уставом, решениями общих собраний акционеров и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- получать часть стоимости имущества Общества оставшегося после его ликвидации (ликвидационную стоимость), пропорционально числу имеющихся у него акций соответствующей категории (типа) в порядке, установленном действующим законодательством;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом, действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

3. Акционеры - владельцы акций, голосующих по всем вопросам компетенции общего собрания акционеров, вправе:

- принимать участие в очном или заочном голосовании на общем собрании акционеров по всем вопросам его компетенции;
- выдвигать и избирать кандидатов в органы управления и контроля Общества в порядке и на условиях, установленных настоящим уставом;
- вносить вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим уставом;
- избирать в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом, рабочие органы общего собрания акционеров;
- требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом.
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом, действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

4. Акционер Общества имеет право преимущественного приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества.

Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Если акционеры не использовали свое преимущественное право приобретения акций, акции могут быть приобретены Обществом, которое пользуется преимуществом правом приобретения акций.

Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Извещение акционеров Общества осуществляется через Общество. Извещение акционеров Общества осуществляется за счет акционера, намеренного продать свои акции.

В случае если акционеры Общества и/или Общество не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, в течение одного месяца со дня такого извещения, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам. Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер Общества и/или Общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер или Общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

Уступка указанного преимущественного права не допускается.

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

6. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества. Они несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

7. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

Статья 16. Консолидация и дробление акций

1. По решению общего собрания акционеров Общество вправе произвести консолидацию размещенных акций Общества, в результате которой две или более акций Общества конвертируются в одну новую акцию той же категории (типа). При этом в устав Общества вносятся соответствующие изменения относительно номинальной стоимости и количества размещенных и объявленных акций Общества соответствующей категории (типа).

2. По решению общего собрания акционеров Общество вправе произвести дробление размещенных и объявленных акций Общества, в результате которого одна акция Общества конвертируется в две или более акций Общества той же категории (типа). При этом в устав Общества вносятся соответствующие изменения относительно номинальной стоимости и количества размещенных и объявленных акций Общества соответствующей категории (типа).

3. Конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

Статья 17. Размещенные и объявленные акции Общества

1. Приобретенные и выкупленные Обществом акции, а также акции Общества, право собственности на которые перешло к Обществу в соответствии со статьей 34 Федерального закона «Об акционерных обществах», являются размещенными до их погашения.

2. Решение о внесении в устав Общества изменений и дополнений, связанных с положениями об объявленных акциях Общества, принимается общим собранием акционеров, за исключением изменений, связанных с уменьшением их количества по результатам размещения дополнительных акций.

3. В случае размещения Обществом ценных бумаг, конвертируемых в акции определенной категории (типа), количество объявленных акций этой категории (типа) должно быть не менее количества необходимого для конвертации в течение срока обращения этих ценных бумаг.

4. Общество не вправе принимать решения об изменении прав, предоставляемых акциями, в которые могут быть конвертированы размещенные Обществом ценные бумаги.

Статья 18. Облигации и иные ценные эмиссионные бумаги Общества

1. Общество вправе размещать облигации и иные ценные эмиссионные бумаги, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

2. Размещение Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляется по решению общего собрания акционеров Общества.

3. Облигация удостоверяет право ее владельца требовать погашения облигации (выплату номинальной стоимости или номинальной стоимости и процентов) в установленные сроки.

В решении о выпуске облигаций должны быть определены форма, сроки и иные условия погашения облигаций.

Облигация должна иметь номинальную стоимость. Номинальная стоимость всех выпущенных Обществом облигаций не должна превышать размер уставного капитала Общества либо величину обеспечения, предоставленного Обществу третьими лицами для цели выпуска облигаций. Размещение облигаций Обществом допускается после полной оплаты уставного капитала Общества.

Общество может размещать облигации с единовременным сроком погашения или облигации со сроком погашения по сериям в определенные сроки.

Погашение облигаций может осуществляться в денежной форме или иным имуществом в соответствии с решением об их выпуске.

Общество вправе размещать облигации, обеспеченные залогом определенного имущества Общества, либо облигации под обеспечение, предоставленное Обществу для целей выпуска облигаций третьими лицами, и облигации без обеспечения.

Размещение облигаций без обеспечения допускается не ранее третьего года существования Общества и при условии надлежащего утверждения к этому времени двух годовых балансов Общества.

Облигации могут быть именными или на предъявителя. При выпуске именных облигаций Общество обязано вести реестр их владельцев. Утерянная именная облигация возобновляется Обществом за разумную плату. Права владельца утерянной облигации на предъявителя восстанавливаются судом в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

Общество вправе предусмотреть возможность досрочного погашения облигаций по желанию их владельцев. При этом в решении о выпуске облигаций должны быть определены стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

4. Общество не вправе размещать облигации и иные ценные эмиссионные бумаги, конвертируемые в акции Общества, если количество объявленных акций Общества определенных категорий и типов меньше количества акций этих категорий и типов, право на приобретение которых предоставляют такие ценные бумаги.

Статья 19. Оплата акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества при их размещении

1. Акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества, если меньший срок не предусмотрен договором о создании Общества.

2. На момент государственной регистрации настоящей редакции устава все акции Общества полностью оплачены.

3. Акция, принадлежащая учредителю Общества, не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты.

4. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги Общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты.

5. Оплата акций, распределяемых среди учредителей Общества при его учреждении, дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Форма оплаты акций Общества при его учреждении определяется решением учредителя о создании Общества, а дополнительных акций - решением об их размещении. Оплата иных эмиссионных ценных бумаг может осуществляться только деньгами.

6. Акции, право собственности на которые перешло к Обществу, не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы Обществом по цене не ниже их номинальной стоимости не позднее одного года после их приобретения Обществом, в противном случае Общество обязано принять решение об уменьшении своего уставного капитала.

7. Денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при учреждении Общества, производится по соглашению между учредителями.

При оплате дополнительных акций неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится по решению акционера Общества в порядке, установленном статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик. Величина денежной оценки имущества, произведенной учредителями (акционерами) Общества, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.

Статья 20. Фонды и чистые активы Общества

1. В Обществе создается резервный фонд в размере не менее 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им указанного в настоящем пункте размера. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли Общества, полученной им в каждом финансовом году, до достижения указанного размера.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Остатки неиспользованных средств резервного фонда переходят на следующий год, если иное решение не будет принято общим собранием акционеров Общества.

Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

2. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, устанавливаемом действующим законодательством Российской Федерации.

3. Общество может создать иные фонды Общества (целевой, основной, дополнительный, фонд развития, специального назначения, накопительный, фонд поддержки и развития Общества, фонд рискованных инвестиций и другие). Решение об образовании таких фондов Общества, размере, порядке и целях их использования, а также решение иных вопросов, связанных с деятельностью таких фондов принимается решением общего собрания акционеров Общества большинством голосов от общего числа голосов акционеров Общества.

РАЗДЕЛ 5. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ АКЦИЙ И ИНЫХ ЭМИССИОННЫХ БУМАГ

Статья 21. Цена размещения акций Общества

1. Оплата акций Общества при его учреждении производится его учредителями по цене не ниже номинальной стоимости этих акций.

Оплата дополнительных акций Общества, размещаемых посредством подписки, производится по решению общего собрания акционеров Общества в порядке, установленном статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах», но не ниже их номинальной стоимости.

2. Цена размещения дополнительных акций акционерам Общества при осуществлении ими преимущественного права приобретения акций может быть ниже цены размещения иным лицам, но не более чем на 10 процентов.

Размер вознаграждения посредника, участвующего в размещении дополнительных акций Общества посредством подписки, не должен превышать 10 процентов цены размещения акций.

Статья 22. Порядок конвертации в акции эмиссионных ценных бумаг Общества

1. Порядок конвертации в акции эмиссионных ценных бумаг Общества устанавливается решением о выпуске – в отношении конвертации облигаций и иных, за исключением акций, эмиссионных ценных бумаг.

Размещение акций Общества в пределах количества объявленных акций, необходимого для конвертации в них размещенных Обществом конвертируемых акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества, проводится только путем такой конвертации.

2. Конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

3. Условия и порядок конвертации акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества при его реорганизации определяются соответствующими решениями и договорами в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Статья 23. Цена размещения эмиссионных ценных бумаг

1. Оплата эмиссионных ценных бумаг Общества, размещаемых посредством подписки, осуществляется по цене, определяемой решением общего собрания акционеров Общества в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах». При этом оплата эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством подписки, осуществляется по цене не ниже номинальной стоимости акций, в которые конвертируются такие ценные бумаги.

2. Цена размещения эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, акционерам Общества при осуществлении ими преимущественного права приобретения таких ценных бумаг может быть ниже цены размещения иным лицам, но не более чем на 10 процентов.

Размер вознаграждения посредника, участвующего в размещении эмиссионных ценных бумаг посредством подписки, не должен превышать 10 процентов цены размещения этих ценных бумаг.

Статья 24. Способы размещения Обществом акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества

1. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг посредством подписки и конвертации. В случае увеличения уставного капитала Общества за счет его имущества Общество должно осуществлять размещение дополнительных акций посредством распределения их среди акционеров.

2. Общество не вправе проводить размещение акций и эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции, посредством открытой подписки или иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.

3. Размещение акций (эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции) посредством закрытой подписки осуществляется только по решению общего собрания акционеров об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (о размещении эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции).

4. Размещение Обществом акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества осуществляется в соответствии с правовыми актами Российской Федерации.

Статья 25. Обеспечение прав акционеров при размещении акций и эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции

1. Обеспечение прав акционеров при размещении акций и эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции, осуществляется в соответствии со статьей 40 Федерального закона «Об акционерных обществах».

2. Порядок осуществления преимущественного права приобретения акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляется в соответствии со статьей 41 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 26. Порядок выплаты Обществом дивидендов

1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и/или по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

2. Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды. Дивиденды выплачиваются деньгами, а в случаях, предусмотренных решением компетентных органов Общества, – иным имуществом.

3. Источником выплаты дивидендов является прибыль Общества после налогообложения (чистая прибыль). Чистая прибыль Общества определяется по данным бухгалтерской отчетности Общества. Дивиденды по привилегированным акциям определенных типов также могут выплачиваться за счет ранее сформированных для этих целей специальных фондов Общества.

4. Решение о выплате (объявлении) дивидендов, размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа) принимается общим собранием акционеров Общества.

5. Срок выплаты дивидендов определяется решением общего собрания акционеров Общества. Если решением общего собрания акционеров Общества дата выплаты дивидендов не определена, срок их выплаты не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате дивидендов.

6. Список лиц, имеющих право получения дивидендов, составляется на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании акционеров. Для составления списка лиц, имеющих право получения дивидендов, номинальный держатель акций представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет акциями.

Статья 27. Ограничения на выплату дивидендов

1. Общество не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям:

- до полной оплаты всего уставного капитала Общества;

- до выкупа всех акций, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьей 76 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

- если на день принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате выплаты дивидендов;

- если на день принятия такого решения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала, и резервного фонда, и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате принятия такого решения;

- в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

2. Общество не вправе выплачивать объявленные дивиденды по акциям:

- если на день выплаты Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате выплаты дивидендов;

- если на день выплаты стоимость чистых активов Общества меньше суммы его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше указанной суммы в результате выплаты дивидендов;

- в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

По прекращении указанных в настоящем пункте обстоятельств Общество обязано выплатить акционерам объявленные дивиденды.

3. Общество вправе не объявлять о выплате годовых дивидендов по размещенным акциям, не определять размер дивиденда и форму его выплаты по акциям и не выплачивать дивиденды акционерам, а также вправе принять об этом решение, если это не противоречит требованиям действующего законодательства. Общество вправе принять решение и полученную Обществом прибыль (часть прибыли) направить на цели развития и поддержки Общества, а также на иные цели, определенные решением общего собрания акционеров, если это не противоречит требованиям действующего законодательства.

РАЗДЕЛ 6. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

Статья 28. Реестр акционеров Общества

1. В реестре акционеров Общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве и категориях (типах) акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

2. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

3. Держателем реестра акционеров Общества может быть само Общество или профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг (далее - регистратор).

4. Общество, поручившее ведение и хранение реестра акционеров Общества регистратору, не освобождается от ответственности за его ведение и хранение.

Общество и регистратор солидарно несут ответственность за убытки, причиненные акционеру в результате утраты акций или невозможности осуществить права, удостоверенные акциями, в связи с ненадлежащим соблюдением порядка поддержания системы ведения и составления реестра акционеров общества, если не будет доказано, что надлежащее соблюдение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или действий (бездействия) акционера, требующего возмещения убытков, в том числе вследствие того, что акционер не принял разумные меры к их уменьшению.

Должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право обратного требования (регресса) к другому должнику в размере половины суммы возмещенных убытков, если иное не предусмотрено настоящим абзацем. Условия осуществления данного права (в том числе размер обратного требования (регресса)) могут быть определены соглашением между обществом и регистратором. Условия соглашения, устанавливающего порядок распределения ответственности либо освобождающего общество или регистратора от ответственности в случае причинения убытков по вине хотя бы одной из сторон, ничтожны. При наличии вины только одного из солидарных должников виновный должник не имеет права обратного требования (регресса) к невиновному должнику, а невиновный должник имеет право обратного требования (регресса) к виновному должнику в размере всей суммы возмещенных убытков. При наличии вины обоих солидарных должников размер обратного требования (регресса) определяется в зависимости от степени вины каждого солидарного должника, а в случае невозможности определить степень вины каждого из них размер обратного требования (регресса) составляет половину суммы возмещенных убытков.

5. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров Общества, обязано своевременно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных Общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

Статья 29. Внесение записи в реестр акционеров Общества

1. Внесение записи в реестр акционеров Общества осуществляется по требованию акционера или номинального держателя акций не позднее трех дней с момента представления документов, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации. Правовыми актами Российской Федерации может быть установлен более короткий срок внесения записи в реестр акционеров Общества.

2. Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества не допускается, за исключением случаев, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации. В случае отказа от внесения записи в реестр акционеров Общества держатель указанного реестра не позднее пяти дней с момента предъявления требования о внесении записи в реестр акционеров Общества направляет лицу, требующему внесения записи, мотивированное уведомление об отказе от внесения записи.

Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества может быть обжалован в суд. По решению суда держатель реестра акционеров Общества обязан внести в указанный реестр соответствующую запись.

Статья 30. Выписка из реестра акционеров Общества

Держатель реестра акционеров Общества по требованию акционера или номинального держателя акций обязан подтвердить его права на акции путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой.

РАЗДЕЛ 7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Статья 31. Общее собрание акционеров Общества

1. Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Общие собрания акционеров могут быть годовыми и внеочередными.

Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров.

Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании ревизионной комиссии (ревизора) Общества, об утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подпунктом 11 пункта 1 статьи 32 настоящего устава, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Проводимые помимо годового, общие собрания акционеров являются внеочередными.

2. Функции совета директоров Общества осуществляет общее собрание акционеров.

Общее собрание акционеров принимает решения по всем вопросам, отнесенным в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции совета директоров Общества, за исключением решения вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня.

3. В Обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы седьмой Федерального закона «Об акционерных обществах», определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.

Статья 32. Компетенция общего собрания акционеров Общества

1. К компетенции общего собрания акционеров относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;
- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 5) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки;
- 6) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 7) образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий. Избрание (назначение) Генерального директора Общества, определение срока его полномочий, основных условий договора, заключаемого с ним, а также порядка и размера выплаты вознаграждения и/или компенсации расходов, связанных с исполнением Генеральным директором своих обязанностей, освобождение его от должности и увольнение, в том числе в случае досрочного расторжения с ним договора;
- 8) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий, определение размера выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций;
- 9) утверждение аудитора Общества;
- 10) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев и/или по результатам финансового года;
- 11) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибыли и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- 12) определение порядка ведения общего собрания акционеров;
- 13) избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 14) дробление и консолидация акций;
- 15) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 16) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 17) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 18) принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово - промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- 20) определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 21) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 22) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 23) приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 24) использование резервного фонда Общества;
- 25) создание (учреждение) филиалов и открытие представительств Общества, прекращение их деятельности, ликвидация, утверждение Положения о филиале и представительстве Общества, внесение в устав Общества соответствующих изменений;
- 26) утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- 27) образование фондов Общества, определение порядка и условий их формирования, источников пополнения и использования, реструктуризации, ликвидации (прекращение), утверждение Положения о фонде Общества;
- 28) принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);
- 29) определение размера дивидендов по акциям и порядку его выплаты;
- 30) определение размера оплаты услуг аудитора;
- 31) утверждение решения о выпуске ценных бумаг, проспекта ценных бумаг и отчета об итогах выпуска ценных бумаг;
- 32) предъявление требования о проведении ревизионной комиссией (ревизором) Общества внеочередной проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- 33) решение иных вопросов, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

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

3. Решение вопроса о проведении (созыве) общего собрания акционеров, об утверждении повестки дня общего собрания акционеров, определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров и другие вопросы, не отнесенные к компетенции общего собрания акционеров Общества и/или иных органов Общества, относятся к компетенции единоличного исполнительного органа Общества - Генерального директора.

В случае если по решению общего собрания акционеров полномочия единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора) передаются по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему), в том числе ей (ему) передается решение вопроса о проведении (созыве) общего собрания акционеров, об утверждении повестки дня общего собрания акционеров, определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров и другие вопросы, не отнесенные к компетенции общего собрания акционеров Общества и/или иных органов Общества, и управляющая организация или управляющий в пределах своей компетенции в течение всего срока действия указанного договора принимает решение в пределах своей компетенции по этим вопросам.

4. По решению общего собрания акционеров Общества в Обществе может быть образован совет директоров Общества. В компетенцию совета директоров входит решение вопросов общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров. В случае образования совета директоров Общества, к компетенции совета директоров относятся вопросы, указанные в ст. 65 Федерального закона «Об акционерных обществах», и положения пункта 2 настоящей статьи применяются в части, не противоречащей Федеральному закону «Об акционерных обществах».

Вопросы определения количественного состава совета директоров, избрания его членов и досрочное прекращение их полномочий относятся к компетенции общего собрания акционеров Общества. Количественный состав совета директоров определяется решением общего собрания акционеров Общества, но не может быть менее чем пять членов. Вопросы образования исполнительного органа Общества и досрочное прекращение его полномочий относятся к компетенции общего собрания акционеров Общества, если общее собрание акционеров не примет решения об отнесении этих вопросов к компетенции совета директоров Общества.

Статья 33. Единичный исполнительный орган Общества (Генеральный директор)

1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором. Генеральный директор подотчетен общему собранию акционеров.
2. Генеральный директор подотчетен общему собранию акционеров.
3. Образование исполнительного органа Общества и досрочное прекращение его полномочий осуществляются по решению общего собрания акционеров, за исключением случаев, предусмотренных настоящим уставом и действующим законодательством.
4. Генеральный директор избирается (назначается) общим собранием акционеров на срок, устанавливаемый решением общего собрания акционеров Общества.
5. Лицо, избранное Генеральным директором, может переизбираться неограниченное число раз.
6. К компетенции исполнительного органа Общества (Генерального директора) относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров и/или иных органов Общества.

Исполнительный орган Общества (Генеральный директор) организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества.

Генеральный директор совершает действия в пределах своей компетенции, прав и предоставленных полномочий.

7. Права и обязанности единоличного исполнительного органа общества – Генерального директора, управляющей организации или управляющего по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются настоящим уставом, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации и договором, заключаемым каждым из них с Обществом. Договор от имени Общества подписывает лицо, председательствующее на общем собрании акционеров, или иное лицо, уполномоченное решением общего собрания акционеров.

Статья 34. Компетенция и полномочия Генерального директора Общества

1. Генеральный директор Общества осуществляет следующие полномочия:

1. без доверенности действует от имени Общества;
2. представляет интересы Общества в отношениях со всеми и любыми юридическими, физическими, уполномоченными должностными лицами и государственными служащими, в том числе с государственными, негосударственными, коммерческими, некоммерческими предприятиями, учреждениями, организациями, обществами, товариществами, кооперативами, партиями, движениями, объединениями юридических и физических лиц различных форм организации и собственности и их уполномоченными представителями на территории Российской Федерации и за ее пределами в иностранных государствах;
3. осуществляет исполнительно-распорядительные и хозяйственные функции Общества;
4. осуществляет оперативное руководство и управление текущей обычной производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельностью Общества;
5. подписывает финансовые, банковские, платежные, расчетные, налоговые, бухгалтерские, статистические и иные документы учета и отчетности Общества, с правом первой подписи, организует ведение бухгалтерского, налогового, статистического и иного учета, контроля и отчетности Общества и их представление компетентным органам и/или уполномоченным должностным лицам, обеспечивает исполнение и контроль за соблюдением требований действующего законодательства, принимает меры ведения документооборота Общества;
6. открывает расчетные, валютные и другие счета в банках и иных кредитных учреждениях на территории Российской Федерации и за ее пределами;
7. распоряжается имуществом и денежными средствами Общества для обеспечения его текущей деятельности в пределах в пределах своей компетенции и полномочий, установленных настоящим уставом;
8. решает все вопросы, связанные с созывом, подготовкой и проведением общего собрания акционеров Общества, в том числе утверждает его повестку дня, в пределах своей компетенции;
9. организует и обеспечивает выполнение решений общего собрания акционеров Общества;
10. имеет в своем распоряжении и пользуется круглой печатью, штампами, бланками и другими средствами индивидуализации;
11. совершает сделки от имени Общества, заключает, расторгает, подписывает договоры, соглашения, контракты с юридическими и физическими лицами, связанными с обеспечением текущей производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельностью Общества, а равно совершает иные сделки в пределах прав, предусмотренных уставом Общества, действующим законодательством Российской Федерации, внутренними документами Общества, договором, заключаемым Обществом с Генеральным директором;
12. разрабатывает, принимает, утверждает или согласовывает в пределах своей компетенции внутренние документы Общества, регламентирующие вопросы текущей деятельности Общества, в том числе организационную, управленческую и иные структуры общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено настоящим уставом к компетенции общего собрания акционеров, и предоставляет внутренние документы Общества, регулирующие деятельность органов Общества, на утверждение (одобрение, согласование) общему собранию акционеров Общества в установленном порядке;
13. руководит непосредственно подчиненными работниками (сотрудниками, персоналом) Общества, трудовым коллективом Общества и контролирует их работу;
14. издает и подписывает приказы, распоряжения, решения, протоколы и иные документы, включая, но, не ограничиваясь, дает указания, обязательные для исполнения работниками (сотрудниками, персоналом) Общества, обеспечивает их выполнение, в том числе издает и подписывает приказы (распоряжения) о назначении на должность работников, о приеме на работу, о перепод, увольнении, о предоставлении отпуска, льгот, гарантий, компенсаций и преимуществ, о направлении в командировку, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания, заключает, изменяет, дополняет и расторгает трудовые договоры, утверждает (согласовывает) должностные оклады, инструкции, штатное расписание, включая штатное расписание филиалов и представительств Общества, определяет объем полномочий, обязательств, прав и условия работы работников и иных лиц, принимаемых на работу, и/или привлекаемых для выполнения определенной работы (оказания услуг) Обществу, с которыми заключаются гражданско-правовые сделки по иным основаниям;
15. осуществляет разработку проектов годовых и перспективных планов деятельности Общества в целях повышения его прибыльности и конкурентоспособности, проекта бюджета и инвестиционной программы Общества и представляет их для утверждения (согласования) общему собранию акционеров Общества, принимает меры обеспечения контроля за их выполнением;
16. руководит разработкой и представлением общему собранию акционеров Общества проектов годовых отчетов, годового бухгалтерского баланса, предложений о распределении чистой прибыли, информирует и отчитывается перед общим собранием акционеров Общества о финансово-экономической и производственно-хозяйственной деятельности Общества;
17. утверждает структуру Общества и положения о структурных и обособленных подразделениях Общества;
18. разрабатывает общую стратегию развития дочерних обществ Общества, включая оказание содействия по организации производственно-финансовой и хозяйственной деятельности дочерних обществ, кадровой политики, предварительное согласование представленных проектов решений дочерних обществ об участии в других организациях, представляет их для согласования (утверждения) общему собранию акционеров, утверждает в пределах предоставленных прав и полномочий документы, регулирующие деятельность дочерних обществ Общества;
19. принимает решения об участии Общества в других организациях, за исключением случаев, предусмотренных настоящим уставом;
20. принимает решения об одобрении существенных сделок или взаимосвязанных сделок, в том числе совершаемых дочерними обществами Общества, за исключением случаев, когда решение об одобрении сделок относится в соответствии с настоящим уставом к компетенции общего собрания акционеров Общества;
21. организует контроль за состоянием работы по погашению дебиторской задолженности Общества;
22. разрабатывает предложения и представление их общему собранию акционеров Общества по вопросу реализации акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества, в том числе выкупленных Обществом;
23. представляет Общество на общих годовых и внеочередных собраниях участников (акционеров) иных хозяйственных обществ, в иных органах хозяйственных обществ, с правом голоса и принятия решений по всем вопросам, относящимся к компетенции общего собрания

участников (акционеров) хозяйственных обществ в соответствии с их уставами и действующим законодательством, а также с правом выдвигать (предлагать) кандидатов, избирать и быть избранным в органы управления и контроля, в совет директоров (наблюдательный совет), правление, дирекцию, иной коллегиальный и/или единоличный исполнительный орган, ревизионную комиссию (ревизора, ревизором) хозяйственных обществ, участвовать в формировании и избирать счетную комиссию и иные рабочие органы общего собрания участников (акционеров) хозяйственных обществ, вносить предложения о включении вопросов в повестку дня годового, внеочередного общего собрания участников (акционеров) хозяйственных обществ, требовать созыва общего собрания, проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности хозяйственных обществ ревизионной комиссией (ревизором) и/или аудиторской проверки деятельности хозяйственных обществ профессиональным аудитором, получать информацию и документы о деятельности хозяйственных обществ, знакомиться с их бухгалтерскими, финансовыми, статистическими и иными документами учета и отчетности, протоколами общих собраний участников (акционеров) хозяйственных обществ, в том числе с документами, содержащими сведения о состоянии дел в обществе, а также осуществлять все иные права, определяемые общим собранием участников (акционеров) хозяйственных обществ, а равно предоставленные участнику (акционеру) действующим законодательством Российской Федерации, уставами и внутренними документами хозяйственных обществ;

24. обеспечивает эффективное взаимодействие отделов (управлений, департаментов, служб, дирекций) и всех иных структурных подразделений Общества, а также обеспечивает исполнение указанными структурными подразделениями соответствующих принимаемых в отношении них решений, указаний и распоряжений;

25. участвует в разработке проектов бюджета (операционного плана, сметы) доходов и расходов Общества, получает и использует инвестиции, кредиты, доходы Общества по целевому назначению, представляет их на рассмотрение (утверждение, одобрение, согласование) компетентным уполномоченным лицам и органам Общества и отчитывается перед ними об их исполнении, использовании (расходе) денежных средств и материальных ценностей;

26. участвует в разработке и принимает решения по вопросам определения ценовой (тарифной) политики Общества, в том числе рассматривает, утверждает, согласовывает все договорные цены и тарифы на продукцию, работы, товары и услуги в пределах своей компетенции;

27. представляет на рассмотрение общему собранию акционеров проекты решений о регистрации и использовании товарных знаков Общества, и в пределах своей компетенции и предоставленных полномочий: утверждает рекомендации по их использованию, а также принимает решения по вопросам приобретения, пользования и передачи (предоставления, получения прав, отчуждения) объектов интеллектуальной собственности, в том числе авторских и смежных прав, включая, но, не ограничиваясь, их использования в сети Интернет;

28. выдает, предоставляет, подает, собирает, подписывает, истребует, получает, передает заявления, справки, письма, ходатайства, претензии, иски, заключения, жалобы и другие документы в пределах прав и своей компетенции;

29. обеспечивает соблюдение дисциплины и безопасности условий труда, предоставление установленных гарантий и компенсаций, технологической дисциплины, требований по охране труда, правил техники безопасности, санитарных, противопожарных и иных действующих технических норм, правил, инструкций, положений;

30. разрабатывает, утверждает, согласовывает, обеспечивает исполнение и контроль за соблюдением правил, положений, процедур, инструкций, предписаний и других внутренних документов Общества, за исключением документов, в отношении которых эти действия относятся к компетенции других органов и/или уполномоченных лиц Общества в соответствии с уставом и/или иными решениями компетентных органов и уполномоченных должностных лиц Общества;

31. участвует в переговорах, в разработке проектов решений, планов, программ, проведения мероприятий и акций, представляет их на рассмотрение (утверждение, одобрение, согласование) компетентным уполномоченным лицам и органам Общества, обеспечивает их реализацию и осуществляет контроль за их исполнением;

32. осуществляет контроль за выполнением установленных показателей и планов производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности Общества, приказов, решений, распоряжений, указаний и иных законных требований компетентных должностных лиц и органов, и/или их уполномоченных представителей;

33. представляет на рассмотрение общего собрания акционеров Общества и/или иных компетентных органов Общества любые сделки, согласование (одобрение, утверждение) которых отнесено уставом и/или внутренними документами Общества, и/или решением общего собрания акционеров к компетенции общего собрания акционеров Общества и/или соответствующих компетентных органов Общества;

34. обеспечивает и принимает меры надлежащей сохранности имущества, денежных и материально-технических средств и ценностей для предотвращения хищения, повреждения, утраты, порчи, недостачи, причинения ущерба (убытков, вреда) Обществу и его акционерам;

35. осуществляет контроль за рациональным, эффективным, экономным и разумным использованием материальных, финансовых и трудовых ресурсов Общества и обеспечивает их соблюдение;

36. обеспечивает соблюдение служебной и коммерческой тайны, финансовой, инсайдерской, конфиденциальной информации, сведений и документов, относящихся к деятельности Общества, принимает надлежащие меры, исключая доступ к ним третьих лиц и/или их разглашение без достаточных законных оснований;

37. участвует в разработке и принимает решения по вопросам определения ценовой (тарифной) политики Общества, в том числе рассматривает, утверждает, согласовывает все договорные цены и тарифы на продукцию, работы, товары и услуги в пределах своей компетенции;

38. свидетельствует верность копий документов и выписок из них, подлинность подписи на документах, удостоверяет факты и их тождественность, в том числе тождественность гражданина с лицом, изображенным на фотографии, время предъявления документов и иные сведения в пределах своей компетенции и в порядке, не противоречащем требованиям действующего законодательства;

39. выдает и подписывает доверенности на право представительства Общества, в том числе доверенности с правом передоверия в пределах своей компетенции;

40. обеспечивает выполнение обязательств Общества перед бюджетом, третьими лицами, контрагентами по хозяйственным договорам и иным сделкам;

41. обеспечивает своевременную и надлежащую уплату налогов, сборов, пошлин и иных платежей Общества в порядке, в сроки и размерах, которые установлены действующим законодательством;

42. обеспечивает соблюдение законности в деятельности Общества в пределах своей компетенции;

43. предъявляет претензии и иски к юридическим и физическим лицам в интересах Общества и его акционеров, или о добровольном удовлетворении претензий и исков, предъявляемых к Обществу, участвует в судебных разбирательствах, а также подписывает процессуальные и иные юридически значимые документы;

44. осуществляет все иные полномочия, исполнительно-распорядительные и хозяйственные функции, принимает решения по всем другим вопросам руководства и управления обычной производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности Общества в пределах своей компетенции, не отнесенные действующим законодательством Российской Федерации или уставом и внутренними документами Общества к компетенции общего собрания акционеров, ревизионной комиссии (ревизора) или иных органов Общества;

45. совершает иные действия и принимает решения по всем другим вопросам руководства и управления обычной текущей деятельности Общества, предусмотренные уставом Общества и/или его внутренними документами, и не отнесенные указанными документами и действующим законодательством Российской Федерации к компетенции общего собрания акционеров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) или иных органов Общества.

2. Целью деятельности Генерального директора является обеспечение прибыльности и конкурентоспособности Общества, его финансово-экономической устойчивости, обеспечение прав и законных интересов Общества, его акционеров и работников (персонала) Общества.

3. Генеральный директор несет персональную ответственность за сохранность и эффективность использования имущества, материальных и денежных средств Общества, за выполнение плановых производственных показателей, за качество и соответствие производимой продукции (оказываемых услуг, выполняемых работ).

4. Генеральный директор Общества не вправе издавать приказы (распоряжения) и/или давать указания, обязательные для акционера Общества либо ущемляющие интересы Общества и его акционеров.

Статья 35. Осуществление Генеральным директором своих полномочий

1. При осуществлении своих полномочий Генеральный директор:

а) обязан действовать в интересах Общества добросовестно, осмотрительно и разумно, принимать все необходимые меры для достижения уставных целей и задач Общества;

б) обязан руководствоваться уставом и внутренними документами Общества, действующим законодательством, решениями общего собрания акционеров Общества. В случае если какое-либо положение устава или внутренних документов Общества противоречит и/или не соответствует действующему законодательству, Генеральный директор должен руководствоваться действующим законодательством;

в) совершает крупные сделки и сделки, в которых имеется заинтересованность, в соответствии с порядком и условиями, определенными уставом Общества и действующим законодательством;

г) совершает юридические и иные действия в отношении Общества в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

2. Договор с Генеральным директором от имени Общества подписывает лицо, председательствующее на общем собрании акционеров Общества, на котором избран Генеральный директор, или иное лицо, уполномоченное решением общего собрания акционеров Общества.

Лицо, избранное Генеральным директором, может переизбираться неограниченное число раз.

Общее собрание акционеров вправе в любое время избрать (назначить) Генерального директора, переизбрать Генерального директора, пролонгировать его полномочия, прекратить полномочия единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора), в том числе досрочно прекратить полномочия единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора), освободить Генерального директора от занимаемой должности и уволить, принять решение об образовании новых исполнительных органов Общества, если этого требуют интересы Общества и/или его акционеров.

По решению общего собрания акционеров полномочия Генерального директора могут быть прекращены досрочно по любым основаниям, в том числе указанным в настоящем уставе, предусмотренным действующим законодательством и/или договором, заключаемым с Генеральным директором.

Прекращение полномочий Генерального директора, в том числе решение о досрочном прекращении его полномочий, означает также принятие решения об освобождении от должности Генерального директора и увольнении.

Решение об избрании (назначении) Генерального директора, о его переизбрании, о пролонгировании его полномочий, о прекращении его полномочий, в том числе о досрочном прекращении его полномочий, об освобождении его от должности и увольнении, считается принятым, если за него подано большинство голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании.

Генеральный директор Общества, не являющийся акционером Общества, может участвовать в общем собрании акционеров в порядке и в соответствии с условиями, определенными настоящим уставом, и/или по решению общего собрания акционеров.

3. Компетенция, полномочия Генерального директора, его права и обязанности, ответственность, порядок и условия его деятельности определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об акционерных обществах", иными правовыми актами Российской Федерации, настоящим уставом, внутренними документами Общества, решениями компетентных органов Общества и заключаемым с ним Обществом договором. В части, не урегулированной указанными документами, применяются нормы гражданского законодательства. Общее собрание акционеров может принять (утвердить) Положение о единоличном исполнительном органе (Генеральном директоре) Общества. Отношения между Генеральным директором и Обществом регулируются договором (контрактом), настоящим уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

На отношения между Обществом и единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям настоящего устава.

Совмещение Генеральным директором Общества должностей в органах управления других организаций допускается только с согласия общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор обязан письменно известить общее собрание акционеров Общества о намерении занять должность в органах управления других организаций, а равно известить о фактически занимаемых должностях в органах управления других организаций общее собрание акционеров Общества.

Генеральный директор Общества не вправе выполнять работу (оказывать услуги), а также занимать должности в органах управления и контроля в организациях, конкурирующих с Обществом.

4. По решению общего собрания акционеров Общества полномочия единоличного исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).

В случае если полномочия единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора) переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);

- коммерческая организация (управляющая организация) или индивидуальный предприниматель (управляющий) совершают действия в интересах Общества в пределах полномочий и компетенции, предоставленных Обществом и предусмотренных договором, заключаемым от имени Общества с коммерческой организацией (управляющей организацией) или индивидуальным предпринимателем (управляющим);

- положения настоящего устава, в том числе статей 59, 50 настоящего устава, внутренних документов Общества, решения общего собрания акционеров и иных компетентных органов Общества по вопросам определения компетенции и полномочий единоличного исполнительного органа Общества (Генерального директора), и/или регламентирующим и устанавливающим правовое положение, функции и статус коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуального предпринимателя (управляющего) применяются к правоотношениям между Обществом и коммерческой организацией (управляющей организацией) или индивидуальным предпринимателем (управляющим) в части, не противоречащей указанному договору, если иное в нем прямо не будет предусмотрено.

Общее собрание акционеров вправе в любое время принять решение о досрочном прекращении полномочий управляющей организации или управляющего, расторгнуть договор с управляющей организацией или управляющим, известив об этом управляющую организацию или управляющего в установленные сроки.

Общее собрание акционеров Общества вправе в любое время принять решение о приостановлении полномочий управляющей организации или управляющего. Одновременно с указанными решениями общее собрание акционеров Общества обязано принять решение об образовании временного единоличного исполнительного органа Общества - Генерального директора и о проведении внеочередного общего собрания акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий единоличного исполнительного органа Общества или управляющей организации (управляющего) и об образовании нового единоличного исполнительного органа Общества или о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации или управляющему.

Временные исполнительные органы Общества осуществляют руководство текущей деятельностью Общества в пределах компетенции исполнительных органов Общества, если компетенция временных исполнительных органов Общества не ограничена настоящим уставом.

Статья 36. Ответственность единоличного исполнительного органа Общества – Генерального директора, управляющей организацией или управляющего

1. Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор, временный исполнительный орган Общества, а равно управляющая организация или управляющий несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами.

2. При определении оснований и размера ответственности единоличного исполнительного органа Общества – Генерального директора, а равно управляющей организации или управляющего должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

3. В случае если в соответствии с положениями, определенными пунктами 1,2 настоящей статьи, ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

4. Общество или акционер (акционеры) вправе обратиться в суд с иском к единоличному исполнительному органу Общества, а равно к управляющей организации или управляющему о возмещении убытков, причиненных Обществу, в случаях, предусмотренном настоящим уставом.

РАЗДЕЛ 9. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫКУП ОБЩЕСТВОМ РАЗМЕЩЕННЫХ АКЦИЙ

Статья 37. Приобретение Обществом размещенных акций

1. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества.

Общество не вправе принимать решение об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества, если номинальная стоимость акций, оставшихся в обращении, станет ниже минимального размера уставного капитала, предусмотренного Федеральным законом «Об акционерных обществах».

2. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению общего собрания акционеров Общества.

Общество не вправе принимать решение о приобретении Обществом акций, если номинальная стоимость акций Общества, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества.

3. Акции, приобретенные Обществом на основании принятого общим собранием акционеров решения об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения акций в целях сокращения их общего количества, погашаются при их приобретении.

Акции, приобретенные Обществом в соответствии с пунктом 1 статьи 12 настоящего устава, не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

4. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых Обществом акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций.

Оплата акций при их приобретении осуществляется способами, предусмотренными настоящим уставом. Срок, в течение которого осуществляется приобретение акций, не может быть меньше 30 дней. Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Каждый акционер - владелец акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных настоящим уставом, акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

5. Не позднее, чем за 30 дней до начала срока, в течение которого осуществляется приобретение акций, Общество обязано уведомить акционеров - владельцев акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято. Уведомление должно содержать сведения, указанные в абзаце первом пункта 4 настоящей статьи.

Статья 38. Ограничения на приобретение Обществом размещенных акций

1. Общество не вправе осуществлять приобретение размещенных им обыкновенных акций:

- до полной оплаты всего уставного капитала Общества;

- если на момент их приобретения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с правовыми актами Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) предприятий или указанные признаки являются в результате приобретения этих акций;

- если на момент их приобретения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате приобретения акций.

2. Общество не вправе осуществлять приобретение размещенных акций до выкупа всех акций, требования о выкупе которых предъявлены в соответствии со статьей 76 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 39. Выкуп акций Обществом по требованию акционеров

1. Акционеры - владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях:

- реорганизации Общества или совершения крупной сделки, решение о совершении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с пунктом 2 статьи 79 Федерального закона «Об акционерных обществах», если они голосовали против принятия решения о его реорганизации или об одобрении указанной сделки либо не принимали участия в голосовании по этим вопросам;

- внесения изменений и дополнений в устав Общества или утверждения устава Общества в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

2. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с настоящим уставом может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

3. Выкуп акций Обществом осуществляется по цене, определенной общим собранием акционеров Общества, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена независимым оценщиком без учета ее изменения в результате действий Общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций.

Статья 40. Порядок осуществления акционерами права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций

1. Общество обязано информировать акционеров о наличии у них права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, цене и порядке осуществления выкупа.

2. Сообщение акционерам о проведении общего собрания акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может в соответствии с настоящим уставом повлечь возникновение права требовать выкупа Обществом акций, должно содержать сведения, указанные в пункте 1 настоящей статьи.

3. Письменное требование акционера о выкупе принадлежащих ему акций направляется Обществу с указанием места жительства (места нахождения) акционера и количества акций, выкупа которых он требует.

Требования акционеров о выкупе Обществом принадлежащих им акций должны быть предъявлены Обществу не позднее 45 дней с даты принятия соответствующего решения общим собранием акционеров.

4. По истечении срока, указанного в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, Общество обязано выкупить акции у акционеров, предъявивших требования о выкупе, в течение 30 дней.

5. Выкуп Обществом акций осуществляется по цене, указанной в сообщении о проведении общего собрания, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может в соответствии с настоящим уставом повлечь возникновение права требовать выкупа Обществом акций. Общая сумма средств, направляемых Обществом на выкуп акций, не может превышать 10 процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций. В случае, если общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом установленного выше ограничения, акции выкупаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

6. Акции, выкупленные Обществом в случае его реорганизации, погашаются при их выкупе.

Акции, выкупленные Обществом в иных случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», поступают в распоряжение Общества. Указанные акции не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их выкупа; в противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

Статья 41. Определение рыночной стоимости имущества

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим уставом цена (денежная оценка) имущества, а также цена размещения или цена выкупа эмиссионных ценных бумаг Общества определяются решением общего собрания акционеров, они должны определяться исходя из их рыночной стоимости.

2. Для определения рыночной стоимости имущества может быть привлечен независимый оценщик.

Привлечение независимого оценщика является обязательным для определения цены выкупа Обществом у акционеров принадлежащих им акций в соответствии со статьей 76 Федерального закона «Об акционерных обществах», а также в иных случаях, предусмотренных настоящим уставом и указанным Федеральным законом.

В случае определения цены размещения ценных бумаг, цена покупки или цена спроса и цена предложения которых регулярно публикуются в печати, привлечение независимого оценщика необязательно, а для определения рыночной стоимости таких ценных бумаг должна быть принята во внимание эта цена покупки или цена спроса и цена предложения.

РАЗДЕЛ 10. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

Статья 42. Крупная сделка

1. Крупной сделкой считается сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества, сделок, связанных с размещением посредством подписки (реализацией) обыкновенных акций Общества, и сделок, связанных с размещением эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции Общества.

В случае отчуждения или возникновения возможности отчуждения имущества с балансовой стоимостью активов Общества сопоставляется стоимость такого имущества, определенная по данным бухгалтерского учета, а в случае приобретения имущества – цена его приобретения.

2. Для принятия общим собранием акционеров решения об одобрении крупной сделки цена отчуждаемого или приобретаемого имущества (услуг) определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Статья 43. Порядок одобрения крупной сделки

1. Крупная сделка должна быть одобрена общим собранием акционеров в соответствии с требованиями настоящего устава.

2. В решении об одобрении крупной сделки должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия.

3. В случае если крупная сделка одновременно является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, к порядку ее совершения применяются только положения главы XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

4. Крупная сделка, совершенная с нарушением требований настоящего устава, может быть признана недействительной по иску Общества или акционера.

5. Положения настоящей статьи не применяются к Обществам, состоящим из одного акционера, который одновременно осуществляет функции единоличного исполнительного органа.

РАЗДЕЛ 11. ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ В СОВЕРШЕНИИ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛКИ

Статья 44. Заинтересованность в совершении Обществом сделки

1. Сделки (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), в совершении которых имеется заинтересованность лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Общества, в том числе управляющей организации или управляющего, или акционера Общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20 и более процентов голосующих акций Общества, а также лица, имеющего право давать Обществу обязательные для него указания, совершаются Обществом в соответствии с положениями настоящего раздела устава.

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении Обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица:

- являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20 и более процентами акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
- занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица;
- в иных случаях, определенных уставом Общества.

2. Положения настоящего раздела устава не применяются:

- к Обществам, состоящим из одного акционера, который одновременно осуществляет функции единоличного исполнительного органа;
- к сделкам, в совершении которых заинтересованы все акционеры общества;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом акций;
- при приобретении и выкупе Обществом размещенных акций;
- при реорганизации Общества в форме слияния (присоединения) обществ, если другому обществу, участвующему в слиянии (присоединении), принадлежит более чем три четверти всех голосующих акций реорганизуемого общества.

Статья 44. Информации о заинтересованности в совершении Обществом сделки

Лица, указанные в пункте 1 статьи 44 настоящего устава, обязаны довести до сведения общего собрания Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества и аудитора Общества информацию:

- о юридических лицах, в которых они владеют самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) 20 или более процентами голосующих акций (долей, паев);
- о юридических лицах, в органах управления которых они занимают должности;
- об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными лицами.

Статья 45. Порядок одобрения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, должна быть одобрена общим собранием акционеров в соответствии с положениями, указанными в настоящей статье.

2. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается общим собранием акционеров в следующих случаях:

- если предметом сделки или нескольких взаимосвязанных сделок является имущество, стоимость которого по данным бухгалтерского учета (цена предложения приобретаемого имущества) Общества составляет 2 и более процента балансовой стоимости активов Общества по

данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, предусмотренных абзацами третьим и четвертым пункта 2 настоящей статьи;

- если сделка или несколько взаимосвязанных сделок являются размещением посредством подписки или реализацией акций, составляющих более 2 процентов обыкновенных акций, ранее размещенных Обществом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции;

- если сделка или несколько взаимосвязанных сделок являются размещением посредством подписки эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, которые могут быть конвертированы в обыкновенные акции, составляющие более 2 процентов обыкновенных акций, ранее размещенных Обществом, и обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ранее размещенные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции.

3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не требует одобрения общего собрания акционеров, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, в случаях, если условия такой сделки существенно не отличаются от условий аналогичных сделок, которые совершались между Обществом и заинтересованным лицом в процессе осуществления обычной хозяйственной деятельности Общества, имевшей место до момента, когда заинтересованное лицо признается таковым. Указанное исключение распространяется только на сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, совершенные в период с момента, когда заинтересованное лицо признается таковым, и до момента проведения следующего годового общего собрания акционеров.

4. В решении об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия.

Общее собрание акционеров может принять решение об одобрении сделки (сделок) между Обществом и заинтересованным лицом, которая может быть совершена в будущем в процессе осуществления Обществом его обычной хозяйственной деятельности. При этом в решении общего собрания акционеров должна быть также указана предельная сумма, на которую может быть совершена такая сделка (сделки). Такое решение имеет силу до следующего годового общего собрания акционеров.

5. Для принятия общим собранием акционеров решения об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, цена отчуждаемых либо приобретаемых имущества или услуг определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

6. Дополнительные требования к порядку заключения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, могут быть установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 46. Последствия несоблюдения требований к сделке, в совершении которой имеется заинтересованность

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенная с нарушением требований к сделке, предусмотренных настоящим уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах», может быть признана недействительной по инициативе Общества или акционера.

2. Заинтересованное лицо несет перед Обществом ответственность в размере убытков, причиненных им Обществу. В случае, если ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

РАЗДЕЛ 12. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО - ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Статья 47. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества

1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Ревизионная комиссия (ревизор) Общества, которая избирается общим собранием акционеров Общества.

2. Порядок избрания, состав, компетенция и полномочия ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяются действующим законодательством Российской Федерации, настоящим уставом, внутренними документами Общества, а также Положением о ревизионной комиссии (ревизоре) Общества, которое утверждается общим собранием акционеров Общества.

Компетенция, полномочия, порядок избрания Ревизионной комиссии (ревизора) Общества, освобождения членов Ревизионной комиссии (ревизора) Общества от должности, в том числе в случаях прекращения или досрочного прекращения их полномочий, а также иные вопросы деятельности Ревизионной комиссии (ревизора) Общества, в части, не урегулированной настоящим уставом, регламентируются в Положении о Ревизионной комиссии (ревизоре) Общества и внутренними документами Общества.

3. Избрание Ревизионной комиссии (ревизора) Общества, определение количественного состава Ревизионной комиссии Общества, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции общего собрания акционеров Общества.

4. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества ежегодно избирается на годовом общем собрании акционеров Общества в соответствии с уставом Общества.

Количественный состав Ревизионной комиссии Общества определяется решением общего собрания акционеров в соответствии с требованиями устава Общества и законодательства Российской Федерации, но не может быть менее трех человек.

5. Акции, принадлежащие лицам, занимающим должности в органах управления Общества, не могут участвовать в голосовании при избрании членов Ревизионной комиссии (ревизора) Общества.

6. Избранными в состав Ревизионной комиссии (ревизором) Общества считаются кандидаты (кандидат), набравшие (набравший) наибольшее число голосов.

7. Лица, избранные в состав Ревизионной комиссии (ревизором) Общества, могут переизбираться неограниченное число раз при условии, что их личностные и профессиональные качества не должны вызывать сомнений в том, что они будут действовать в интересах Общества добросовестно, разумно, заботливо и осмысленно.

8. Срок полномочий Ревизионной комиссии (ревизора) Общества исчисляется со дня, следующего за днем избрания на годовом общем собрании акционеров Общества, и истекает в день проведения следующего годового общего собрания акционеров Общества.

9. Если годовое общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные законодательством, полномочия Ревизионной комиссии (ревизора) Общества прекращаются с даты, следующей за последней датой срока, установленного законодательством для проведения годового общего собрания акционеров.

10. Если по каким-либо причинам Ревизионная комиссия (ревизор) Общества не была избрана на годовом общем собрании акционеров Общества, то срок ее полномочий считается истекшим, и Обществом должно быть создано внеочередное общее собрание акционеров Общества для избрания нового легитимного органа. Это означает, что вопросы досрочного прекращения полномочий Ревизионной комиссии (ревизора) Общества и, соответственно, вопрос избрания Ревизионной комиссии (ревизора) Общества могут решаться также и на внеочередном общем собрании акционеров Общества, если этого требуют интересы акционеров Общества и/или самого Общества.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества избирается общим собранием акционеров Общества из числа акционеров Общества и/или других лиц, предложенных акционером (акционерами), в порядке, установленном настоящим уставом, Положением о Ревизионной комиссии (ревизоре) Общества, решением общего собрания акционеров Общества, внутренними документами Общества и действующим законодательством.

12. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Общества не могут одновременно занимать иные должности в органах управления Общества.

13. Член Ревизионной комиссии (ревизор) Общества не вправе передать или иным образом уступить свои полномочия, в том числе права голоса, любым иным лицам, в том числе другим членам Ревизионной комиссии Общества.

14. Общее собрание акционеров Общества вправе в любое время досрочно прекратить полномочия всех членов (всего состава) Ревизионной комиссии (ревизора) Общества, или ее отдельных членов, освободить их от занимаемой должности и/или переизбрать Ревизионную комиссию (ревизора) Общества.

По решению общего собрания акционеров Общества полномочия Ревизионной комиссии (ревизора) Общества могут быть прекращены досрочно по любым основаниям, в том числе указанным в настоящем уставе, и/или предусмотренным Положением о Ревизионной комиссии (ревизоре) Общества, решением общего собрания акционеров Общества, внутренними документами Общества, и/или действующим законодательством.

15. Ревизионная комиссия Общества из своего состава большинством голосов членом Ревизионной комиссии избирает председателя Ревизионной комиссии, который организует ее работу, созывает и проводит заседания Ревизионной комиссии, а также осуществляет иные полномочия по обеспечению выполнения функций, возложенных на Ревизионную комиссию Общества, в соответствии с настоящим уставом, Положением о Ревизионной комиссии (ревизоре) Общества, решениями общих собраний акционеров Общества, внутренними документами Общества и действующим законодательством.

16. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии (ревизора) Общества, решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

17. По требованию Ревизионной комиссии (ревизора) Общества лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества.

18. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, настоящим уставом и внутренними документами Общества.

19. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизионная комиссия (ревизор) Общества составляет заключение (акт, отчет), в котором должны содержаться:

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов Общества;
- информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово - хозяйственной деятельности.

20. По решению общего собрания акционеров членам Ревизионной комиссии (ревизору) Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Статья 48. Аудитор Общества

1. Аудитор (гражданин или аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации на основании заключаемого с ним договора.

2. Общее собрание акционеров утверждает аудитора Общества и определяет размер оплаты его услуг.

3. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) Общества или аудитора Общества.

По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества ревизионная комиссия (ревизор) Общества или аудитор Общества составляет заключение, в котором должны содержаться:

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов Общества;
- информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

РАЗДЕЛ 13. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ, ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Статья 49. Бухгалтерский учет и финансовая отчетность Общества

1. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности, должна быть подтверждена ревизионной комиссией (ревизором) Общества.

2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации, несет неполнительный орган Общества в соответствии с настоящим уставом, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации.

3. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества общему собранию акционеров, бухгалтерском балансе, счете прибылей и убытков, должна быть подтверждена ревизионной комиссией (ревизором) Общества. Перед опубликованием Обществом указанных в настоящем пункте документов в соответствии со статьей 92 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество обязано привлечь для ежегодной проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности аудитора, не связанного имущественными интересами с Обществом или его акционерами.

4. Общество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в порядке, установленном настоящим уставом, Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 50. Хранение документов Общества

1. Общество обязано хранить следующие документы:

- договор о создании общества;
- устав общества и внесенные в него изменения и дополнения, которые зарегистрированы в установленном порядке, решение о создании общества, документ о государственной регистрации общества;
- документы, подтверждающие права общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы общества;
- положение о филиале или представительстве общества;
- годовые отчеты;
- документы бухгалтерского учета;
- документы бухгалтерской отчетности;
- протоколы общих собраний акционеров (решения акционера, являющегося владельцем всех голосующих акций общества), заседаний совета директоров (наблюдательного совета) общества, ревизионной комиссии (ревизора) общества и коллегиального исполнительного органа общества (правления, дирекции);
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц общества;
- списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и лиц, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты эмиссии, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами;
- уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;
- иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, уставом общества, внутренними документами общества, решениями общего собрания акционеров, совета директоров (наблюдательного совета) общества, органов управления общества, а также документы, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

2. Общество хранит документы, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, по месту нахождения его единоличного исполнительного органа, в порядке и в течение сроков, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 51. Предоставление Обществом информации акционерам

1. Общество обязано обеспечить акционеру доступ к документам, предусмотренным пунктом 1 статьи 89 Федерального закона «Об акционерных обществах».

2. Документы, предусмотренные пунктом 1 статьи 50 настоящего устава, должны быть предоставлены Обществом в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество обязано по требованию лиц, имеющих право доступа к документам, предусмотренным пунктом 1 статьи 50 настоящего устава, предоставить им копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

3. Общество обязано обеспечивать акционерам общества доступ к имеющимся у него судебным актам по спору, связанному с созданием общества, управлением им или участием в нем, в том числе к определениям о возбуждении арбитражным судом производства по делу и принятии искового заявления или заявления, об изменении основания или предмета ранее заявленного иска. В течение трех дней со дня предъявления соответствующего требования акционером указанные документы должны быть предоставлены обществом для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество по требованию акционера обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая обществом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Статья 52. Обязательное раскрытие Обществом информации

Обязательное раскрытие информации Обществом в случае публичного размещения им облигаций или иных ценных бумаг осуществляется им в объеме и порядке, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 53. Информация об аффилированных лицах Общества

1. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Аффилированные лица Общества обязаны в письменной форме уведомить Общество о принадлежащих им акциях Общества с указанием их количества и категорий (типов) не позднее 10 дней с даты приобретения акций.

3. В случае если в результате непредставления по вине аффилированного лица указанной информации или несвоевременного ее представления Обществу причинен имущественный ущерб, аффилированное лицо несет перед Обществом ответственность в размере причиненного ущерба.

4. Общество обязано вести учет его аффилированных лиц и представлять отчетность о них в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

Статья 54. Реорганизация и ликвидация Общества

Реорганизация и ликвидация Общества осуществляются в порядке и в соответствии с условиями, определенными действующим законодательством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 55. Изменения и дополнения устава Общества, утверждение новой редакции устава Общества

1. Дополнения и изменения настоящего устава подлежат утверждению общим собранием акционеров Общества по правилам, предусмотренным настоящим уставом и действующим законодательством, с последующей государственной регистрацией. Изменения и дополнения настоящего устава вступают в силу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. Если какое-либо из положений настоящего устава является или становится недействительным, противоречащим закону, не подлежащим принудительному исполнению или лишенным юридической силы, то это положение считается не включенным в текст устава, не подлежит применению, что не является причиной и/или основанием для приостановления действия и/или признания недействительными остальных положений устава.

3. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим уставом применяется действующее законодательство Российской Федерации.

4. Заголовки к разделам, пунктам и подпунктам, а также их нумерация в настоящем уставе служат только для целей ссылок на них и не определяют, не ограничивают и не изменяют смысла, содержания или толкования настоящего устава.

КОПИЯ

Межрайонная инспекция ФНС России № 46
по г. Москве

подготовленные регистрирующим органом
документы в Едином государственном реестре юридических
лиц от 05 МАЙ 2010

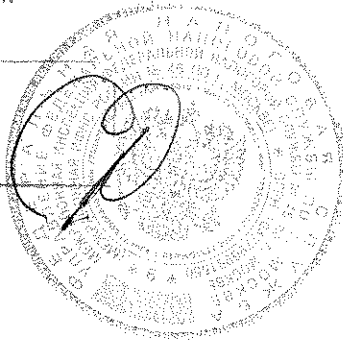
2010 года
№ 102 773 9256885
№ 210 774 7578492

Исходные документы хранятся в регистрирующем
(налоговом) органе

СПЕЦИАЛИСТом 4го РАЗРЯДА
регистрирующего органа

К. Р. Д. К. О. В. А. И. В. И. В.

подпись

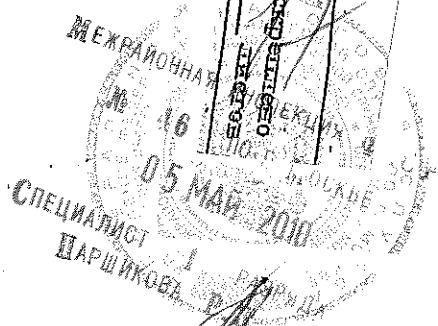


М И

Всего прошу

17/списка
И. И.

Всего прошу,
Продумерованно и
печатью



СДК "Гарант"

ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТА/СЧЕТА ДЕПО № ДУД0015790 на 01.07.2016

Наименование депонента:

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания Менеджмент-Центр", действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим "Закрытый паевой инвестиционный фонд акций "Спортинвест" под управлением ЗАО "Управляющая компания Менеджмент-Центр"

Сведения, идентифицирующие депонента: ОГРН 1027700049981

Наименование счета/счета ДЕПО: ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") (ЗПИФ акций "Спортинвест")

Тип счета/счета ДЕПО:

Доверительный Управляющий

Эмитент:

ЗАО "Опытное производство"

Раздел счета/счета депозита: ДУД001579008 ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") (ЗПИФ акций "Спортинвест") ОСНОВНОЙ Место хранения: ООО «Регистратор «Гарант»

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации выпуска/ISIN-код/номер ПДУ	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ к списанию
ЗАО "Опытное производство"	акция обыкновенная именная	1-01-06364-A	-	0,05руб.	39 421 0

Дата составления отчета: 25.08.2016

Дата выдачи отчета: 25.08.2016

Время выдачи отчета: 12:27:20

Исполнитель:

Тихонова О. А.
(ф.и.о.)

М.П.





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО
ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ**

**РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ
ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ
(РО ФСФР РОССИИ В ЦФО)**

Старомонетный пер., д.3, стр.1,
Москва, 119017

Тел.: (499) 238-88-86, Факс: (499) 230-28-00

e-mail: romail@mosfund.ru

http://www.mosfund.ru

**Закрытое акционерное общество
"ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"**

123298, г. Москва, ул.3-я Хорошевская,
д.12, стр. 2

06.09.2010

№ 08-08/21566

На № _____ от _____

Уведомление

о присвоении нового регистрационного номера выпуску эмиссионных ценных бумаг

В соответствии с Порядком присвоения государственных регистрационных номеров выпускам (дополнительным выпускам) эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР России от 13 марта 2007г. № 07-23/пз-н, Приказом Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от **02.09.10 № 1221:**

Аннулирован следующий государственный регистрационный номер, присвоенный выпуску акций обыкновенных именных бездокументарных акционерного общества открытого типа "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"

73-1п-4452 от 24.01.95г.

Указанному выпуску акций обыкновенных именных бездокументарных акционерного общества открытого типа "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО" присвоен государственный регистрационный номер

1-01-06364-А от 02.09.10г.

И.о. руководителя

М.В. Ефимов

	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	-	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	241	47	517
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	7	14	12
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	96	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	114	-	478
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	3
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	22	33	25
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Предоставленные займы	12402	-	-	-
	Депозитные счета	12403	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 290	3 941	720
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Расчетные счета	12502	5 290	3 941	720
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 535	3 994	1 236
	БАЛАНС	1600	9 942	8 428	5 819

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3	3	3
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 009	2 009	2 009
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	2 009	2 009	2 009
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 280	5 790	3 089
	Итого по разделу III	1300	9 292	7 802	5 101
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	69	60	51
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	69	60	51
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	547	558	505
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	210	59	69
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	23	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	281	499	436
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	13	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	20	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15301	-	-	-

Оценочные обязательства	1540	34	9	162
Резервы предстоящих расходов прочие	15401	9	9	162
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	580	566	667
БАЛАНС	1700	9 942	8 428	5 819

Руководитель

(подпись)



Маляревская Любовь
Аркадьевна

(расшифровка подписи)

18 июля 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2016 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710002		
				30	06	2016
Организация	<u>ЗАО "Опытное производство"</u>		по ОКПО	02839238		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7734052037		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>		по ОКВЭД	70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				12267	16	
Закрываете акционерные общества	<u>/ Частная собственность</u>		по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Выручка	2110	2 830	3 573
	Себестоимость продаж	2120	(635)	(1 111)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 195	2 462
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(472)	(692)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 723	1 770
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	161	66
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(21)	(14)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 863	1 822
	Текущий налог на прибыль	2410	(354)	(346)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	8
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(9)	(9)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(10)	(1)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 490	1 466

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 490	1 466
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Маляревская Любовь
Аркадьевна

(расшифровка подписи)

18 июля 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация ЗАО "Опытное производство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытые акционерные общества

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

Москва г, 3-я Хорошевская, дом № 12, корпус 2

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2015
02839238		
7734052037		
70.20.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	4 406	4 530	4 761
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	4 406	4 530	4 761
	Приобретение объектов основных средств	11502	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	28	52	48
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 434	4 583	4 808
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	7	-	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	7	-	1
	Товары	12102	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	47	321	600
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	14	12	53
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	285	350
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	3	3
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	33	25	196

	Расходы будущих периодов	12308	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 941	720	3 627
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Расчетные счета	12502	3 941	720	3 627
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 994	1 041	4 228
	БАЛАНС	1600	8 428	5 623	9 036

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3	3	3
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 009	2 009	2 009
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 790	3 089	1 792
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль текущего года		2 702	5 092	1 792
	Итого по разделу III	1300	7 802	5 101	3 804
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	60	51	30
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	60	51	30
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	4 146
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	4 000
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	146
5	Кредиторская задолженность	1520	558	309	771
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	59	69	393
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	499	240	377
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	9	162	286
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	566	472	5 203
	БАЛАНС	1700	8 428	5 623	9 036



Руководитель
(подпись)

Маляревская Л.А.
(расшифровка подписи)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ОБ ОБЪЕКТАХ АУДИТА

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация ЗАО "Опытное производство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрываете акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2015
02839238		
7734052037		
70.20.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	7 206	7 264
	в том числе:			
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		7 091	7 264
6	Себестоимость продаж	2120	(2 101)	(3 103)
	в том числе:			
	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		(2 101)	(3 103)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 105	4 161
6	Коммерческие расходы	2210	-	-
	в том числе:			
6	Управленческие расходы	2220	(1 227)	(252)
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 878	3 909
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	214	-
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	214	-
	Проценты к уплате	2330	-	(40)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	-	(40)
	Прочие доходы	2340	-	129
	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 в виде восстановленных оценочных резервов	23404	-	129
	Прочие операционные доходы	23405	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23406	-	-
	Курсовые разницы	23407	-	-
	Прочие расходы	2350	(586)	(212)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	-
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	-	-
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23503	-	-

Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	-	-
Расходы на услуги банков	23505	(27)	(26)
Прочие операционные расходы	23506	-	-
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23507	(559)	-
Убытки прошлых лет	23508	-	-
Курсовые разницы	23509	-	-
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23510	-	-
Прочие косвенные расходы	23511	-	(186)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 506	3 786
Текущий налог на прибыль	2410	(771)	(656)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	103	67
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(9)	(21)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(24)	(16)
Прочее	2460	-	102
Чистая прибыль (убыток)	2400	2 702	3 195

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 702	3 195
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Маляревская Л.А.
(расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ООО «ФИЗИКСЕРВИЗ»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Организация ЗАО "Опытное производство"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Сдача внаем собственного недвижимого имущества
Организационно-правовая форма / форма собственности
Закрытые акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей
Местонахождение (адрес)
123298, Москва г, Хорошевская 3-я ул, Дом № 12, Корпус 2

Коды		
0710001		
31	12	2014
02839238		
7734052037		
70.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	4 530	4 761	4 961
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	52	48	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 583	4 808	4 969
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	321	600	650
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	12	53	16
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	-	-	185
	Расчеты по налогам и сборам	1233	285	350	253
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1234	25	196	196
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	720	3 627	3 281
	в том числе:				
	Расчетный счет	1251	720	3 627	3 281
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 041	4 228	3 933
	БАЛАНС	1600	5 623	9 036	8 902

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3	3	3
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 009	2 009	2 009
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 089	1 792	2 406
	Итого по разделу III	1300	5 101	3 804	4 418
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	4 000
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	1411	-	-	4 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	51	30	12
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	51	30	4 012
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	4 146	105
	в том числе:				
	Проценты по займам	1511	-	146	105
	Кредиторская задолженность	1520	309	771	236
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	69	393	59
	Расчеты по налогам и сборам	1522	240	377	175
	Расчеты с подотчетными лицами	1523	-	-	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	162	286	131
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	472	5 203	472
	БАЛАНС	1700	5 623	9 036	8 902

Руководитель



Подкопаев Сергей

Михайлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 января 2015 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2014 г.**

Организация ЗАО "Опытное производство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрываются акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2014
02839238		
7734052037		
70.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	7 264	6 018
	Себестоимость продаж	2120	(3 103)	(5 198)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 161	820
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(252)	(243)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 909	577
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(40)	(40)
	Прочие доходы	2340	129	-
	Прочие расходы	2350	(212)	(28)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 786	509
	Текущий налог на прибыль	2410	(656)	(24)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	67	100
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(21)	(17)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(16)	40
	Прочее	2460	102	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 195	508

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 195	508
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Подкопаев Сергей
Михайлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 января 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2013г.

Организация ЗАО "Опытное производство"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытые акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

123298, Москва г, Хорошевская 3-я ул, дом № 12, корпус 2

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2013
02839238		
7734052037		
70.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	На 31 декабря 2011г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 762	3 462	3 953
	в том числе:				
	основные средства в организации		2 593	3 293	-
	строительство объектов ос		169	169	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	48	8	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 810	3 470	3 961
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	1	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	681	731	831
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		54	16	28
	расчеты с покупателями и заказчиками		-	185	322
	расчеты по налогам и сборам		431	253	333
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами		196	196	148
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 627	3 281	2 144
	в том числе:				
	расчетные счета		3 627	3 281	2 144
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	68
	в том числе:				
			-	-	68
	Итого по разделу II	1200	4 309	4 014	3 044
	БАЛАНС	1600	7 119	7 484	7 005

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013г.	На 31 декабря 2012г.	На 31 декабря 2011г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3	3	3
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 009	2 009	2 009
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(207)	907	(213)
	Итого по разделу III	1300	1 805	2 919	1 799
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 000	4 000	4 000
	в том числе:				
	долгосрочные займы		4 000	4 000	4 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30	12	13
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 030	4 012	4 013
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	146	105	65
	в том числе:				
	проценты по долгосрочным займам		146	105	65
	Кредиторская задолженность	1520	852	317	998
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		393	59	53
	расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	550
	расчеты по налогам и сборам		458	175	393
	расчеты с подотчетными лицами		-	1	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	286	131	131
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 284	553	1 193
	БАЛАНС	1700	7 119	7 484	7 005



Руководитель

(подпись)

Подкопаев Сергей
Михайлович

(расшифровка подписи)

29 января 2014 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2013г.**

Организация <u>ЗАО "Опытное производство"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710002		
Вид экономической деятельности <u>Сдача внаем собственного недвижимого имущества</u>			31	12	2013
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытые акционерные общества / Частная собственность</u>			02839238		
Единица измерения: в тыс. рублей			7734052037		
			70.2		
			12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	Выручка	2110	6 018	5 998
	Себестоимость продаж	2120	(5 941)	(4 176)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	77	1 822
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	77	1 822
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(40)	(40)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(28)	(285)
	в том числе:			
	прочие операционные расходы		-	(17)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9	1 497
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения		9	1 497
	Текущий налог на прибыль	2410	(24)	(377)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	77
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(17)	1
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	40	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8	1 121

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8	1 121
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Подкопаев Сергей
Михайлович

(расшифровка подписи)

29 января 2014 г.

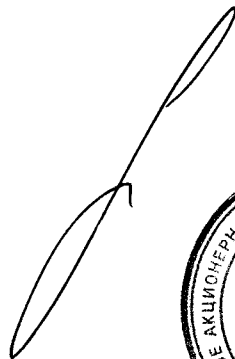
Запасы

Наименование и краткая характеристика	Стоимость (тыс.руб)
материалы	3

Сырье материалы и другие аналогичные ценности

Наименование и краткая характеристика	Стоимость (тыс.руб)	Примечание о наличии неликвидных запасов
канцтовары	3	отсутствуют

Руководитель



Маляревская Л.А.



Полное наименование	Срок наступления платежа (в днях)					
	до 30 дн	от 30 до 60	от 60 до 90	от 90 до 180	от 180 до года	более 1 года
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7					
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:	96					
ВЕНТАЭРОКЛИМАТ ООО	7					
РУССКАЯ МЕДИАГРУППА ЗАО	46					
СТС АО	43					
Расчеты по налогам и сборам, в том числе:	114					
аванс по земельному налогу	114					
Расчеты с разными деб и кред., в том числе:	22					
ДОМ ОДЕЖДЫ ООО	22					
Итого	241					

Руководитель




Кредиторская задолженность (тыс.руб.)

Полное наименование	Срок наступления платежа (в днях)					
	до 30 дн	от 30 до 60	от 60 до 90	от 90 до 180	от 180 до года	более 1 года
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	210					
ВНИИТР ЗАО	149					
ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ 2К ООО	45					
РЕГИСТРАТОР ГАРАНТ ООО	16					
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:	23					
СТС АО	23					
Расчеты по налогам и сборам, в том числе:	281					
НДФЛ	5					
НДС	146					
Налог на прибыль	119					
Налог на имущество	11					
Расчеты по соц страхованию и обеспечению	13					
Расчеты с персоналом по оплате труда	20					
ИТОГО	547					

Руководитель



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Опытное производство"

123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12, стр. 2. тел: (499)579-77-05 доб.13-41; 13-77.

ЗАО «ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО» на Запрос информации для оценки
исх.№841/16 от 15.08.2016г. сообщает, что безнадежная к взысканию дебиторская задолженность
и безнадежная к погашению кредиторская задолженность на 01.07.2016 года отсутствует.

Генеральный директор

Маляревская Л.А.



ЗАО ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО на дату 01.07.2016

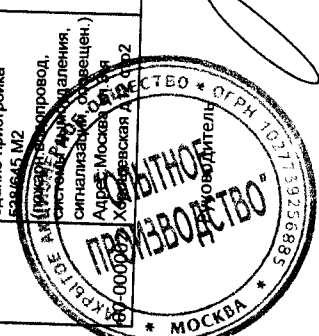
Основные средства						
Полное наименование	Инв. №	Дата принятия к бухучету (мес.год)	Первоначальная стоимость (руб.)	Срок полезного использования (мес.)	Сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
Земельный участок. Кадастровый номер 77:08:0010005:9	00-000003	10.12.2009	2 540 470,03			2 540 470,03
Подъездные пути	00-000008	20.03.1996	40 000,00	375	26 453,74	13 546,26
Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	00-000002	26.12.2009	2 414 693,95	1000	579 419,24	1 835 274,71
Модуль-Ангар (пожарн. водопровод, сигнализация, оповещения, порошок пожаротушение).	00-000007	12.07.1992	644 814,28	61	644 814,28	
Итого			5 639 978,26		1 250 687,26	4 389 291,00

Данные по земельным участкам

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь	Категория земель	Право в котором находится участок	Назначение
1	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Москва ул 3-я Хорошевская вл 12 стр 2	77:08:0010005:9	2 766 кв. м	Земли населенных пунктов		земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий

Данные по недвижимому имуществу

Инв №	наименование, адрес, назначение	год ввода	состояние	площадь общая (кв.м.)	площадь застройки (кв.м.)	объем (куб.м.)	этажность	Конструктивные элементы				
								КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ	КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ	КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ		
00-000002	Здание-пристройка 538/645 М2 (пожарн. водопровод, системы дымоудаления, сигнализация, оповещен.) Адрес: Москва ул 3-я Хорошевская вл 12 стр 2	1990		678,6	463		2	14%	Фундамент	стены	перекрытия	Кровля



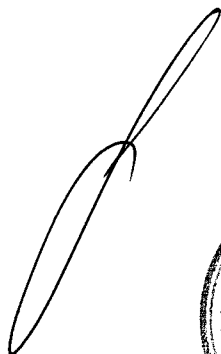
Маляревская Л.А.

ЗАО ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО на дату 01.07.2016

Расшифровка выручки (тыс.руб.)

Наименование	2013	2014	2015	6 мес 2016
сдача внаем собственного недвижимого имущество	6018	7264	7091	2830
ИТОГО выручка	6018	7264	7091	2830

Руководитель



Мадаревская Л.А.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"10" декабря 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 23.10.2009 №М-08-С00271

• Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 08.10.2009 №926-08 ДЗР
Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО", ИНН: 7734052037, ОГРН: 1027739256885, дата гос. регистрации: 20.12.1994, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д. 12, стр. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, общая площадь 2766 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, вл. 12, стр. 2

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0010005:9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-22/033/2009-111

Регистратор

Мухин А. А.

М.П.



77 AM

068443

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 18 ОКТ 2005 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы Серия Б № 011639 от 13 августа 1998 г.

Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО"
ИНН: 7734052037
Место нахождения: 123298, г.МОСКВА, ул. ХОРОШЕВСКАЯ 3-Я, д.12, стр.2
Зарегистрировано: 20.12.1994г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство МРП № 013663
ОГРН: 1027739256885

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ХОРОШЕВСКАЯ 3-Я, д.12, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 685,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/066/2005-138

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 18 ОКТ 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-08/066/2005-138

Регистратор

В.В. АКСОТЯ

77 АВ 899649

ЗАО ОПЫТНОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Данные по арендуемым помещениям по состоянию на 01.07.2016г.

Объект О.С.	назначение	Площадь сдаваемых помещений(кв.м.)	месячная арендная ставка за 1 кв.м. без НДС (руб.)	Общая площадь (кв.м.)
Модуль-Ангар (+пожарн.водопровод, сигнализация, оповещения, порошк.пожаротушение)	складское	190,9	224,58	297,1
Модуль-Ангар (+пожарн.водопровод, сигнализация, оповещения, порошк.пожаротушение)	складское	106,2	183,05	
Здание-пристройка 538/645 M2 (пожарн.водопровод, системы дымоудаления, сигнализации, оповещен.)	офисное	0	0	678,6

Мадяревская Л.А.

руководитель



(Handwritten signature)