



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**Отчет № 6Б-16/7  
об оценке справедливой стоимости пакета  
обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР в  
количестве 3 921 штука  
(77,84 % от уставного капитала)**

**Дата определения стоимости:**

**01 января 2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**28 марта 2016 г.**

**Москва**

**2016**



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Приложение № 35 от 24.03.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

#### Объект оценки:

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

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

Подходы к оценке	Результат оценки, руб.
Затратный	508 310 000
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся

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

### Итоговая величина стоимости объекта оценки:

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

**508 310 000 рублей**

**(Пятьсот восемь миллионов триста десять тысяч рублей)**

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

**129 637,85 руб.**

**(Сто двадцать девять тысяч шестьсот тридцать семь рублей 85 коп.)**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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



## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	4
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	6
3.	Краткое изложение основных фактов и полученных результатов	7
3.1.	Общие сведения	7
3.2.	Задание на оценку	8
3.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	9
3.4.	Допущения, принятые при проведении оценки	9
3.5.	Обоснование применяемого вида стоимости	10
3.6.	Нормативные основы проведения работ	11
3.7.	Процесс оценки	13
4.	Описание объекта оценки	17
4.1.	Общее описание компании	17
4.2.	Описание объекта оценки	19
5.	Макроэкономические показатели	23
5.1.	Обзор макроэкономики	23
5.2.	Валовой внутренний продукт (ВВП)	23
5.3.	Инфляция	24
5.4.	Ставка рефинансирования	26
5.5.	Средневзвешенные процентные ставки	26
5.6.	Индекс номинальной заработной платы	27
5.7.	Валютный курс	28
6.	Рынок коммерческой недвижимости Москвы	30
6.1.	Рынок коммерческой недвижимости в 2015 г.	30
6.2.	Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	32
7.	Финансовый анализ	41
8.	Затратный подход	42
8.1.	Особенности оценки справедливой стоимости	42
8.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	42
8.3.	Ограничения и допущения	44
8.4.	Общие положения	44
8.5.	Определение рыночной стоимости активов	45
8.6.	Определение текущей стоимости обязательств	74
8.7.	Расчет Справедливой стоимости собственного капитала	78



8.8.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	78
9.	Сравнительный подход	80
9.1.	Общие положения	80
9.2.	Применение сравнительного подхода	81
10.	Доходный подход	82
10.1.	Общие положения	82
10.2.	Применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки	82
11.	Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	84
12.	Выводы и заключение о стоимости	85
13.	Заявление о соответствии	86
14.	Приложение 1. Финансовый анализ ЗАО ВНИИТР	87
15.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости недвижимого имущества	104
15.1.	Описание объекта оценки	104
15.2.	Определение стоимости здания в рамках затратного подхода	109
15.3.	Определение стоимости здания в рамках сравнительного подхода	110
15.4.	Определение стоимости здания в рамках доходного подхода	113
15.5.	Согласование результатов оценки	117
15.6.	Определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого здания	121
16.	Приложение № 3. Документы оценщика	122
17.	Приложение № 4. Документы Заказчика	127

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД	19
Табл. 4.2. Данные о регистрации акций	20
Табл. 4.3. Список акционеров компании	20
Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 01.10.2015 г.	21
Табл. 5.1. Средневзвешенные процентные ставки за ноябрь 2015 г., % годовых	26
Табл. 5.2. Динамика обменных курсов рубля к доллару США и евро	29
Табл. 8.1. Состав нематериальных активов	45
Табл. 8.2. Укрупненный состав ОС	50
Табл. 8.3. Состав оборудования и сооружений	50
Табл. 8.4. Исходные индексы Минстроя	56
Табл. 8.5. Шкала экспертных оценок физического износа оборудования по техническому состоянию	56
Табл. 8.6. Расчет рыночной стоимости оборудования	57
Табл. 8.7. Состав доходных вложений	63
Табл. 8.8. Расчет имущества доходных вложений	66
Табл. 8.9. Состав прочих активов	72
Табл. 8.10. Расчет стоимости прочих активов	73
Табл. 8.11. Результаты расчета справедливой стоимости активов ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.	74
Табл. 8.14. Состав краткосрочных займов	75
Табл. 8.13. Расчет стоимости краткосрочных займов	76
Табл. 8.14. Итоговый расчет стоимости обязательств	78
Табл. 8.15. Расчет стоимости собственного капитала ЗАО ВНИИТР, тыс. руб.	78
Табл. 8.16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, тыс.руб.	79
Табл. 14.1. Краткое описание местоположения	105
Табл. 14.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки	107
Табл. 14.3. Характеристика объектов-аналогов	112
Табл. 14.4. Фактические данные об арендаторах	115
Табл. 14.5. Расчет действительного валового дохода	115
Табл. 14.6. Расчет стоимости здания ДП	117
Табл. 14.7 Матрица для критериев и подходов	118
Табл. 14.8 Матрица для определения степени важности критериев	119
Табл. 14.9 Матрица для определения степени соответствия критерию Н1	119
Табл. 14.10 Матрица для определения степени соответствия критерию Н2	119
Табл. 14.11 Матрица для определения степени соответствия критерию Н3	119
Табл. 14.12 Матрица для расчета весовых коэффициентов	120
Табл. 14.13. Результаты расчета весовых коэффициентов	120
Табл. 14.14 Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки	121

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

#### 3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



### 3.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания» (ЗАО ВНИИТР) в количестве 3 921 (Три тысячи девятьсот двадцать одна) штука (77,84 % от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета
<b>Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>	Выписка счета ДЕПО
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Основание для проведения оценки</b>	Приложение № 35 от 24.03.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011г.
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Расчет СЧА, аудит и прочее
<b>Вид стоимости, подлежащей определению</b>	Справедливая
<b>Дата определения стоимости</b>	01 января 2016 г.
<b>Дата составления отчета</b>	28 марта 2016 г.
<b>Суждение о возможных границах интервала стоимости</b>	От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	<p>Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной.</p> <p>Результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки.</p> <p>Оценка производится с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты</p>





представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений – они будут отражены в Отчете об оценке).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего исследования определялась справедливая стоимость объекта оценки.

Указанный вид стоимости соответствует требованиям Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», что в полной мере соответствует предполагаемому использованию результатов оценки в соответствии с Заданием на оценку.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России.

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

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

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



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

### 3.6.2. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

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

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля 2004 г.).
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ).
3. ФСО № 1 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, ФСО № 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
4. Указание ЦБ РФ от 25 августа 2015 г. N 3758-У Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев;
5. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (ред. от 29.06.2015).
6. Приказ Минфина России №10н и ФКЦБ России №03-6/пз от 29 января 2003 г. «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».
7. Васина А.А. Финансовая диагностика и оценка проектов. СПб.: Питер, 2004.
8. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
9. Любушин Н.П., Лемешева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М. ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
10. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.



11. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
12. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
13. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.

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

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

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

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

- Устав ЗАО ВНИИТР (действующая редакция).
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 02.02.2010 года.
- Выписка из реестра акционеров ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01.01.2016 г.
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг ЗАО ВНИИТР.
- Бухгалтерская отчетность ЗАО ВНИИТР за 4 кв. 2015 г. (формы 1,2).
- Расшифровка форма 1 - НМА на 31.12.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Основные средства, Доходные вложения в материальные ценности на 31.12.2015 г.
- Расшифровка форма 1 - Запасы на 31.12.2015 г.
- Расшифровка форма 1 - Дебиторская задолженность менее 12 месяцев на 31.12.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Прочие оборотные активы на 31.12.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты на 31.12.2015 г.
- Расшифровка форма 1 –Кредиторская задолженность на 31.12.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости 77 АН 769460 от 01.06.2012 г.
- Договор аренды земельного участка № М-08-011784 от 09.07.1998 г.
- Технический паспорт на нежилое здание выданный РБТИ исполкома Тушинского района г. Москвы.
- Выписка из тех. паспорта на нежилое здание г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.
- Экспликация с поэтажными планами на здание г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 12.

## **3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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





На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

С Заказчиком было заключено Приложение № 35 от 24.03.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г.

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

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

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

Дата определения стоимости – 01 января 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов



следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Сравнительный подход.**

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

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

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

**Доходный подход.**

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

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

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

**Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществляется Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и

допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

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

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

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

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

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



## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

#### 4.1.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

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

---

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



радиовещания, а также иного имущества;

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

обучение и подготовка кадров;

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

оказание услуг по предоставлению помещений и оборудования в аренду;

торгово-посредническая деятельность;

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

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

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

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

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

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

консультационные, информационные, консалтинговые, складские и связанные с ними работы (услуги) российским и иностранным юридическим и физическим лицам, инжиниринг, маркетинг,



инвестиционная, инновационная, торговая, торгово-посредническая, закупочная, сбытовая деятельность, перевозочная, транспортно-эксплуатационная, образовательная деятельность; деятельность по строительству, проектированию, ремонту, монтажу, эксплуатации, обслуживанию зданий, помещений, оборудования, по организации и обеспечению их сохранности и безопасности, агентские, представительские и любые иные работы (услуги);

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

внешнеэкономическая деятельность;

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

#### 4.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Табл. 4.1. Отраслевая принадлежность по ОКВЭД

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

Согласно бухгалтерской отчетности на 31.12.2015 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности ЗАО «ВНИИТР» - Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук и сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

Целью деятельности Общества является получение прибыли.

## 4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.2.1. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

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

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



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

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

Уставный капитал ЗАО ВНИИТР на дату определения стоимости оплачен полностью.

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

#### 4.2.2. ДАННЫЕ О РЕГИСТРАЦИИ АКЦИЙ

Данные о выпусках акций приведены в Табл. 4.2.

Табл. 4.2. Данные о регистрации акций

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

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

Табл. 4.3. Список акционеров компании

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

##### 4.2.2.1. Данные об объявленных акциях компании

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

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



#### 4.2.3. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

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

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

#### 4.2.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

В соответствии с выпиской о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.01.2016 г., выданной Специализированной депозитарной компанией «Гарант», депонентом является ЗАО «УК Менеджмент-Центр» («Д.У.») (ЗПИФ акций «Спортивест»); тип счета ДЕПО: Доверительный управляющий; эмитент: ЗАО «ВНИИТР». Данные, содержащиеся в указанной выписке представлены в Табл. 4.4.

Табл. 4.4. Данные, содержащиеся в выписке о состоянии счета ДЕПО №ДУД0015790 на 01.01.2016 г.

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

#### Права акционеров:

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

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



результатах его деятельности, об управлении Обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность;

- обращаться с исками в суд;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

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

**Обязанности акционеров:**

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

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



## 5. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

### 5.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ

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

### 5.2. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ (ВВП)

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

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

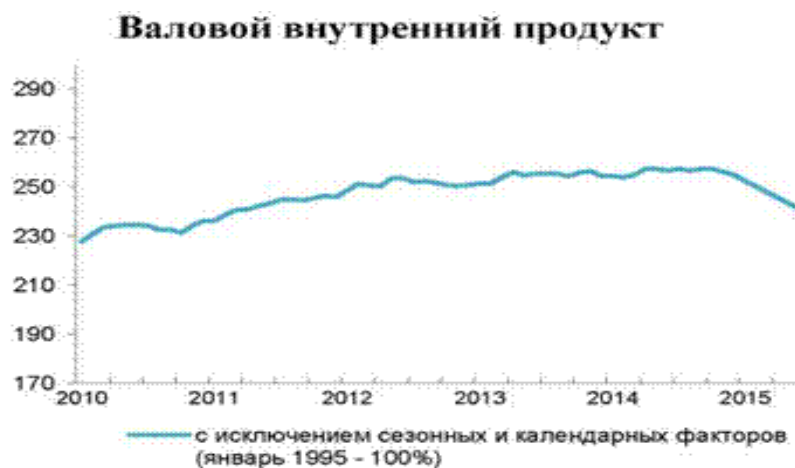
Предварительные данные по итогам 2015 года свидетельствуют о том, что прошедший год был не самым благоприятным для российской экономики. ВВП страны оказался в области отрицательных значений, снизившись по сравнению с 2014 годом на 3,7 процента. Вместе с тем в декабре отмечается остановка спада с устранением сезонности.

Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,0. процентов. Потребление домашних хозяйств снизилось на 9,4%, сектора государственного управления – на 0,4%, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 2,1 процента.

Статистика Росстата за декабрь показала ухудшение показателя в годовом сопоставлении: индекс промышленного производства снизился на 1 п. пункт (до общих -4,5% к декабрю прошлого года). Добыча полезных ископаемых незначительно выросла (+0,1%, г/г), в то время как в обрабатывающих производствах (-6,1%, г/г) снижение составило 0,8 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем, производство электроэнергии, газа и воды (-6,3% г/г) на 2,8 п. пункта меньше, чем в ноябре текущего года.

Индекс промышленного производства в 2015 г. по сравнению с 2014 г. снизился на 3,4%, добыча полезных ископаемых выросла на 0,3%, обрабатывающие производства потеряли 5,4%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 1,6 процента.



Источник: расчеты Минэкономразвития России

**По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.**

### 5.3. ИНФЛЯЦИЯ

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

В 2015 году потребительская инфляция по итогам года составила 12,9 процента. Инфляция второй год подряд находится на двухзначном уровне после того как в 2011 – 2013 годах удалось ее понизить до 6–6,6 процента.

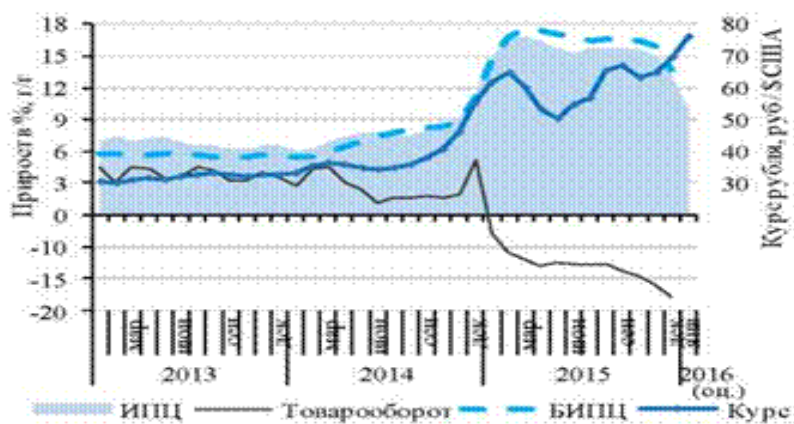
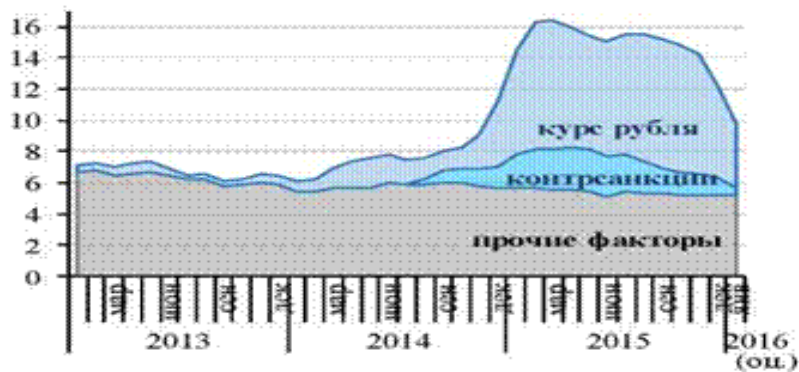
В среднем за 2015 год к предыдущему году инфляция составила 15,5% после 7,8% в 2014 году. Основной вклад в ускорение инфляции внесла девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года. По оценке Минэкономразвития России, вклад девальвации в инфляцию составил в среднем за год около 8 п. пунктов.

Также непосредственное влияние на инфляцию продолжали оказывать принятые контрсанкции по ограничению импорта продовольствия, однако к концу 2015 года их влияние стало незначительным).

Влияние девальвации на инфляцию ослабевало, составив к концу года 5,8 –6 п. пункта вследствие постепенного усиления сдерживающего влияния сократившегося спроса. Так, несмотря на возобновившуюся девальвацию рубля в декабре и повысившиеся девальвационные ожидания, за месяц рост цен сохранился на относительно умеренном уровне ноября, тогда как в конце 2014 – начале 2015 года цены быстро реагировали на курсовую динамику. В декабре индекс потребительских цен составил 0,8%, м/м, а с исключением сезонного роста цен (БИПЦ) – 0,6%, так же как и в ноябре.

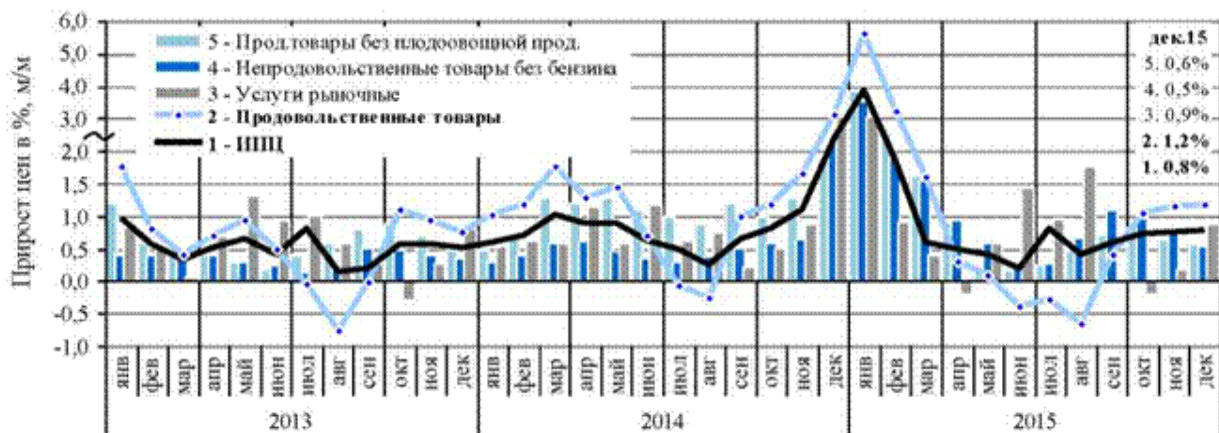


### Вклад основных факторов в инфляцию, п. пункта (по месяцам, г/г)



Сдерживающее влияние падающего спроса усилилось в начале 2016 года. Несмотря на продолжающуюся девальвацию рубля и неопределенность его дальнейшей динамики, еженедельная динамика роста цен в январе стабильно держится на уровне 0,2%, так же как и в декабре 2015 года. В целом с начала 2016 года по 1 февраля, по данным Росстата, прирост потребительских цен составил 0,9%, что близко к докризисным значениям в январях 2013 и 2014 годов.

### ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



**В 2015 году потребительская инфляция по итогам года составила 12,9 процента.**

**В среднем за 2015 год к предыдущему году инфляция составила 15,5% после 7,8% в 2014 году. Основной вклад в ускорение инфляции внесла девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года. По оценке Минэкономразвития России, вклад девальвации в инфляцию составил в среднем за год около 8 п. пунктов.**

#### **5.4. СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ**

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

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

#### **5.5. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ**

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

**Табл. 5.1. Средневзвешенные процентные ставки за ноябрь 2015 г., % годовых**

<b>По привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций, в рублях, со сроком привлечения</b>					
<b>до 30 дней</b>	<b>от 31 до 90 дней</b>	<b>от 91 до 180 дней</b>	<b>от 181 дня до 1 года</b>	<b>от 1 года до 3 лет</b>	<b>свыше 1года</b>
10,70%	10,44%	11,13%	11,13%	9,87%	9,97%
<b>По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях, со сроком погашения</b>					
<b>до 30 дней</b>	<b>от 31 до 90 дней</b>	<b>от 91 до 180 дней</b>	<b>от 181 дня до 1 года</b>	<b>от 1 года до 3 лет</b>	<b>свыше 1года</b>
16,93%	17,13%	16,72%	16,53%	16,35%	16,02%

Источник <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1511r.pdf>, Бюллетень банковской статистики № 1 (272), 2016.



## 5.6. ИНДЕКС НОМИНАЛЬНОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в декабре составили 10%, что меньше показателей за ноябрь (10,4%). В целом за январь–декабрь 2015 г. реальная заработная плата сократилась на 9,5% к соответствующему периоду 2014 года.



Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Снижение реальных располагаемых доходов в декабре 2015 г. составило 0,7 процента. Существенное замедление сокращения объясняется в основном низкой базой декабря 2014 года. В целом за 2015 год реальные располагаемые доходы населения снизились на 4,0% по сравнению с 2014 годом. Норма сбережений (с исключением сезонного фактора) в декабре составила 14,6 %, в целом за 2015 год уровень сбережений стал максимальным за последние 5 лет: норма сбережений составила 15,4 процента.

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

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2015 г., по оценке Росстата, составила 42684 рубля и по сравнению с декабрем 2014 г. выросла на 1,6 %, реальная заработная плата снизилась на 10 процентов.

Заработная плата в финансовой деятельности остается одной из самых высоких среди наблюдаемых видов экономической деятельности и превышает среднемесячную заработную плату в целом по экономике в 2 раза (в 2013–2014 гг. – 2,1 раза). Лидерами по уровню оплаты труда так же остаются отрасли топливно-энергетического сектора, среднемесячная заработная плата в которых текущем году превышает среднемесячную заработную плату в целом по экономике в 2,1–2,6 раза.

Аутсайдерами по уровню заработной платы остаются текстильное и швейное производство (47 % от среднероссийской заработной платы), производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (53 %) и сельское хозяйство (58 процентов).

Суммарная задолженность по заработной плате, отмеченная на 1 января 2016 г., составляет 40,7 % от максимального значения, отмеченного в прошлый финансовый кризис 2009 года, и не превышает 1 % месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

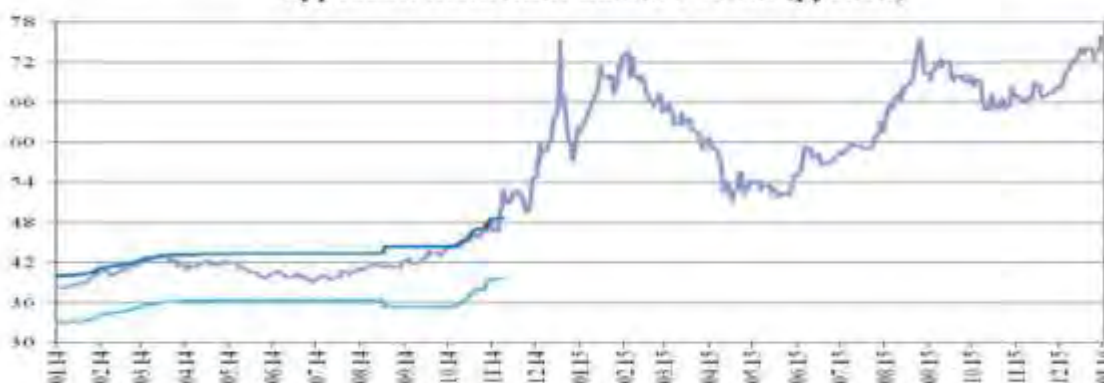
**В целом за январь-декабрь 2015 г. номинальная начисленная заработная плата, по оценке Росстата, составила 33925 рублей, номинальный прирост относительно 2014 года составил 10,6 %, а реальная заработной платы снизилась на 9,5 процента.**

## 5.7. ВАЛЮТНЫЙ КУРС

В 2015 г. Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса. Основное влияние на курсовую динамику российской национальной валюты оказывали неустойчивая конъюнктура мирового рынка нефти, отток капитала из России и сохраняющаяся геополитическая напряженность. На конъюнктуру валютных рынков большинства стран, в том числе России, также воздействовало ожидавшееся повышение ключевой ставки ФРС США. Поддержку рублю оказывала проводимая Банком России денежно-кредитная политика, в частности повышение в конце 2014 г. ключевой ставки до 17% годовых, введение инструментов предоставления кредитным организациям иностранной валюты на возвратной основе по достаточно низким ставкам. В то же время поддержку курсу рубля оказали значительные объемы продажи российскими экспортерами валютной выручки.

По итогам 2015 г. темпы обесценения рубля были ниже, чем в 2014 году. Относительно начала 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 30%, до 72,9299 руб. за доллар на 1 января 2016 г., курс евро к рублю увеличился на 16,5%, до 79,6395 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 23%, до 75,9492 рубля. Аналогичные показатели за 2014 г. возросли на 72; 52 и 61%.

### Стоимость бивалютной корзины и границы плавающего операционного интервала курсовой политики Банка России (рублей)\*



\* С 10 ноября 2014 г. интервал обменных значений бивалютной корзины был изменен в связи с изменением алгоритма курсовой политики Банка России.

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в 2015 г. по сравнению с 2014 г. сократился на 19%, до 10,1 млрд долл. США, по операциям рубль/евро – возрос на 4%, составив 2,0 млрд евро.

При ограниченном доступе российских компаний и банков на международные рынки капитала Банк России в 2015 г. продолжил проводить операции по предоставлению кредитным организациям иностранной валюты на возвратной основе.

В условиях роста курсовой волатильности под влиянием внешнеэкономических факторов Банк России с 28 июля 2015 г. прекратил операции по пополнению международных резервов.

Объем международных резервов Российской Федерации в 2015 г. сократился на 4,4%, в частности за счет уменьшения их долларовой оценки, и по состоянию на 01.01.16 составил 368,4 млрд долл. США.

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

Табл. 5.2. Динамика обменных курсов рубля к доллару США и евро

Показатель	Значение на 01.01.2016 г.	2014 г.			2015 г.	
		январь- декабрь	декабрь	год	январь- декабрь	декабрь
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб. за доллар	72,88	37,97	55,41	56,26	60,66	72,88
Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро	79,69	50,46	68,32	68,34	67,43	79,70

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

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В 2015 году потребительская инфляция по итогам года составила 12,9 процента.

В среднем за 2015 год к предыдущему году инфляция составила 15,5% после 7,8% в 2014 году. Основной вклад в ускорение инфляции внесла девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года. По оценке Минэкономразвития России, вклад девальвации в инфляцию составил в среднем за год около 8 п. пунктов.

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

В целом за январь-декабрь 2015 г. номинальная начисленная заработная плата, по оценке Росстата, составила 33925 рублей, номинальный прирост относительно 2014 года составил 10,6 %, а реальная заработной платы снизилась на 9,5 процента.

По итогам 2015 г. темпы обесценения рубля были ниже, чем в 2014 году. Относительно начала 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 30%, до 72,9299 руб. за доллар на 1 января 2016 г., курс евро к рублю увеличился на 16,5%, до 79,6395 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 23%, до 75,9492 рубля. Аналогичные показатели за 2014 г. возросли на 72; 52 и 61%.



## 6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### 6.1. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2015 Г.<sup>3</sup>

В 2015 году наблюдался существенный спад девелоперской активности на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Согласно данным S.A. Ricci, по предварительным итогам, объем введенных в эксплуатацию новых офисных площадей в два раза сократился по сравнению с показателем 2014 года (1,29 млн кв. м) и составил 647 000 кв. м. За счет этого общее предложение офисов на рынке Москвы увеличилось на конец года 2015 года на 4,5% – до 15,1 млн кв. м. Ввод новых офисных площадей оказался на уровне 2011 года (670 000 кв. м), на 5-7% превзойдя значение 2012-2013 годов.

Ежеквартальный прирост совокупного предложения офисной недвижимости в первом полугодии 2015г. был на уровне 1,3-1,6%, однако во втором полугодии опустился до 0,6-0,8%. Таким образом, объем введенных в эксплуатацию новых офисных объектов во II полугодии 2015 оказался на 48% ниже значения первой половины года.

Сроки ввода в эксплуатацию по многим новым офисным проектам перенеслись на 2016 год. Девелоперы в течение года отказывались от офисной составляющей во многих проектах или сокращали офисную часть, а анонсирования новых проектов практически не было.

Распределение нового предложения по классам офисных площадей в 2015 году схоже со структурой прошлых лет. На 60% оно сформировалось за счет офисов «А» класса, крупнейшими из которых стали бизнес-центры «Лотос», «Оружейный» и «Неополис» (ввод последнего ожидается в конце декабря). На офисы класса «В+» пришлось 38% введенного объема площадей, при этом 68% из них – это объекты после реконструкции. Примерами таких офисных центров могут быть «Симонов Плаза», «Сириус Парк» и др.

В структуре общего предложения по итогам года доли класса «А» и «В+» сравнялись и занимают по 37% каждый. При этом доля класса «А» увеличилась на 1 п.п., а доля класс «В+» осталась без изменений.

В территориальной структуре нового предложения офисов, как и в прошлом году, зоны ТТК и МКАД имели доминирующее значение. На них пришлось 59% и 30% введенных площадей соответственно. Доля офисов в пределах ТТК увеличилась по сравнению с распределением 2014 года на 6 п.п., а доля офисов внутри МКАД – на 7 п.п. Такое изменение отчасти произошло из-за отсутствия новых офисных объектов в Москва-Сити, на которую в прошлом году приходилось 20% прироста предложения. При этом введенный крупный бизнес-центр «Оружейный» в пределах Садового кольца увеличил долю этой зоны с 3% в 2014 году до 11% в 2015 году.

На столичном рынке офисов сохраняется высокая вакантность – 19% офисных площадей остаются свободными.

Вакантность офисов «А» класса составляет 25%, став за год ниже на 1 процентный пункт. Но при условии ввода в эксплуатацию в конце декабря 2015 года БЦ «Неополис», доля свободных площадей класса «А» в зоне МКАД окажется самой высокой на рынке и составит 37,9%, увеличившись почти на 7 процентных пунктов с начала года.

В классе офисов «В+» вакантность с начала года увеличилась на 3,3 п.п. до 19,2%, а в классе «В» – на 3,4 п.п. до 12,1%. Наибольшая концентрация свободных площадей офисов класса «В+» сохраняется в зонах МКАД (23,1%) и ТТК (20,5%). На 2016 год эксперты прогнозируют постепенное снижение уровня вакантности на рынке офисов Москвы. В силу ограниченного поступления нового предложения доля свободных офисных помещений понизится до 17-18%.

<sup>3</sup> Обзор подготовлен специалистами компании S.A. Ricci



В 2015 году собственники бизнес центров испытывали сильное давление, созданное как негативными общеэкономическими тенденциями (волатильностью курса рубля и цены на нефть, низким уровнем деловой активности), так и кризисом на рынке офисной недвижимости Москвы: «перепроизводство» офисных площадей, высокие показатели вакантности. Такая ситуация вынуждала собственников, во-первых, к переходу на рублевые ставки аренды (либо к установлению валютного коридора, значительно корректирующего курс ЦБ), во-вторых, к снижению ставок аренды и большей лояльности по отношению к требованиям арендаторов.

Прошедший 2015 год существенно изменил ценовую картину аренды офисных помещений в Москве. Ставки аренды в долларовом исчислении снижались во всех классах и по всем зонам в течение года. При этом падение ставок в децентрализованных районах зоны ТТК и МКАД в целом было сильнее, чем в пределах Садового и Бульварного кольца. Стоимость аренды помещения класса «А» на конец 2015 года составляет \$500 за кв. м в год, снизившись на 10% за II полугодие и на 18% с начала года. В классе «В+» за вторую половину года изменение было сопоставимым (9%), однако с начала года ставка аренды уменьшилась существенно (на 21%) и составила \$290 за кв. м в год. Для офисных помещений класса «В» средневзвешенная ставка на рынке Москвы установилась на уровне \$220 за кв. м в год.

В рублевом выражении ставки аренды за IV квартал существенно не изменились и сохраняются на уровне 24 700 рублей за кв. м в год в классе «А» и 14 100 рублей за кв. м в год в классе «В+». При этом с начала года их уровень упал на 20% в классе «А» и на 16% в классе «В+». Для помещений класса «В» рублевая ставка аренды составляет 10 800 рублей за кв. м в год.

В 2016 году эксперты ожидают сохранения низкого уровня ставок аренды на офисную недвижимость. Но дальнейшего снижения ставок не будет, произойдет их стабилизация.

«Тенденция низкой строительной активности на рынке офисной недвижимости продолжится и в 2016 году, – прокомментировал директор департамента офисной недвижимости S.A. Ricci Дмитрий Жидков. – Риски, возникшие в силу перенасыщенности офисного рынка Москвы, а также негативный экономический фон и лимитированные возможности получения заемного финансирования будут замедлять работу над текущими офисными проектами и тормозить появление новых бизнес-центров. По прогнозам, S.A. Ricci общее предложение в 2016 году увеличится примерно на 4%, а ввод новых офисных площадей окажется ниже уровня 2015 года и составит не более 600 000 кв. м».

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

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

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

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

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







### 6.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2015 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 24% соответствует офисам класса А и 76% - класса В.

К вводу в эксплуатацию в 2015 г. было заявлено порядка 1 млн м<sup>2</sup> офисных площадей, однако в связи с уменьшением объемов спроса сроки ввода в эксплуатацию строящихся объектов были пересмотрены и фактический объем введенных в эксплуатацию офисных площадей снизился почти наполовину и составил 721 тыс. м<sup>2</sup>.

В условиях децентрализации строящихся офисов классов А и В, вызванной ограничениями на строительство объектов коммерческой недвижимости в центре города, в пределах Садового кольца в эксплуатацию вводятся единичные объекты, разрешение на строительство которых было получено до 2011 г.

Доля вакантных площадей в офисах класса А составила 24,4%, что на 5,2 п. п. ниже, чем в прошлом году. Понижение объясняется закрытием ряда крупных сделок, а также сделками, находящимися в стадии согласования. В офисах класса В доля вакантных площадей в сравнении с предыдущим годом увеличилась на 1,2 п. п., а в течение 2015 г. показатель демонстрировал колебания в пределах одного п. п. и по итогам года составил 16,5%.

По итогам IV квартала 2015 г. во введенных в эксплуатацию качественных офисных зданиях Москвы вакантными остаются 3 млн м<sup>2</sup>, из которых более 60% - в объектах, строительство которых было завершено в 2013-2014 гг.

Динамика распределения введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В в зависимости от местоположения



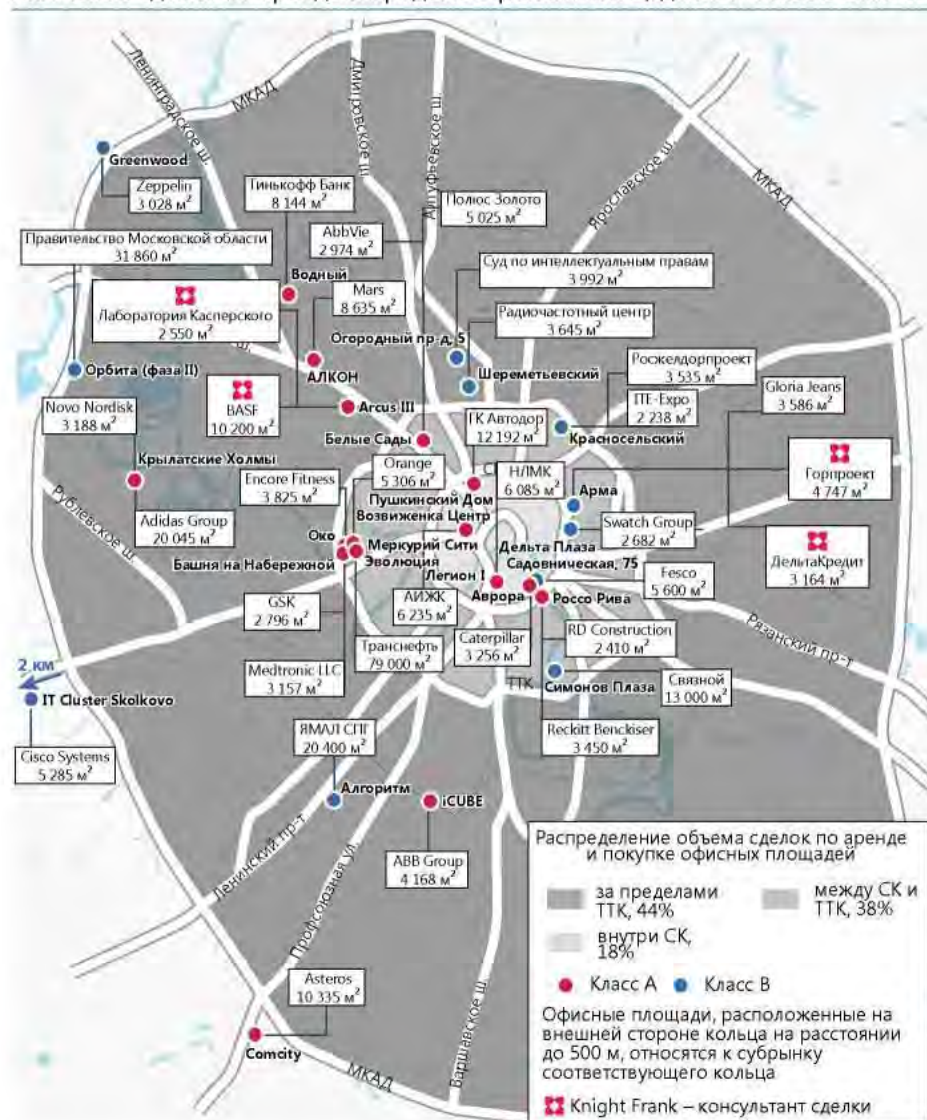
Источник: Knight Frank Research, 2016

## 6.2.2. СПРОС

Объем чистого поглощения в 2015 г. составил 367 тыс. м2, что сопоставимо с показателем 2014 г. и на 43% меньше, чем в 2013 г. стоит отметить, что 20% объема поглощения в 2015 г. сформировано одной крупной сделкой. несмотря на предпосылки к снижению активности арендаторов, значительный спрос с их стороны был обусловлен стремлением оптимизировать расходы на аренду офиса. так, сделки по пересогласованию условий аренды составили 62% в общем объеме сделок 2015 г.

Помимо пересмотра условий текущих договоров аренды, компании интересовались арендой новых площадей: на фоне снижения запрашиваемых ставок аренды для арендаторов, срок действия договоров аренды которых заканчивается, в некоторых случаях стал выгодным переезд в другой офис. также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

Большинство компаний в процессе переговоров стремились зафиксировать сегодняшние привлекательные условия аренды на максимально длительный срок с целью минимизировать риски. в свою очередь собственники при долгосрочных договорах аренды проявляют меньшую гибкость и настаивают на обязательном пересмотре условий аренды (зачастую прибегая в переговорах к услугам внешних консультантов) или на более высокой начальной ставке аренды



Источник: Knight Frank Research, 2016

По итогам 2015 г. средний размер сделки по аренде составил 1 758 м<sup>2</sup>, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 16%. Данная динамика объясняется увеличением числа крупных сделок на фоне сокращения общего количества сделок по аренде на рынке. Так, в 2015 г. количество сделок объемом более 10 тыс. м<sup>2</sup> составило 8, против 3 сделок в 2014 г.

Наибольшая доля в общем объеме спроса по итогам 2015 г. пришлась на компании нефтегазового сектора, которые за счет двух крупных сделок заняли почти четверть в общем объеме сделок по аренде и покупке. Стоит отметить, что процесс согласования одной из сделок начался еще в 2014 г. и продолжался на протяжении всего 2015 г. Компании сферы технологий, медиа и телекоммуникаций, доля которых на протяжении нескольких лет была стабильной, в 2015 г. заключили 13% от общего объема сделок. Доля компаний финансового и банковского секторов, снижающаяся второй год подряд, в 2015 г. достигла минимального значения, что связано с негативной динамикой макроэкономических показателей и внешними ограничениями, оказавшими существенное влияние на банковский сектор и инвестиционный климат страны.

Стоит отметить, что в структуре запросов арендаторов одним из наиболее важных параметров, влияющих на принятие решения о переезде, стала транспортная ситуация в районе расположения офиса. После очередного расширения зоны действия платной парковки компании-арендаторы стараются обеспечить как можно больше парковочных мест для своих сотрудников на территории офисного здания.

### 6.2.3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Начиная с 2013 г. снижение объемов поглощения на фоне увеличивающихся объемов свободных площадей усиливало конкуренцию за арендаторов, что приводило к снижению запрашиваемых ставок аренды. достигнув десятилетнего минимума в 2014 г., средние запрашиваемые ставки аренды продемонстрировали дальнейшее снижение: в офисах класса А - на 20% в долларовом эквиваленте и на 17% в рублевом, опустившись до исторически минимальных значений в 2015 г. В классе В снижение составило 9% и 12% соответственно.

В 2015 г. продолжил формироваться рублевой рынок ставок аренды. К концу года все большее количество собственников стало выражать готовность заключать долгосрочные рублевые договоры в отличие от ситуации I полугодия 2015 г., когда условие фиксации курса или валютный коридор были доступны на срок аренды 1-2 года.

#### 6.2.4. РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>4</sup>

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2015 г. снизился на 29% по количеству и вырос на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 865 объектов общей площадью 1 928 тыс. кв.м и общей стоимостью 6,310 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 41%, их общая площадь не изменилась и составила 167 объектов площадью 235 тыс. кв.м. Существенный рост средней площади объектов произошел за счет выхода в декабре крупного офисного объекта на Озерковской наб.

Средневзвешенная цена по этим объектам уменьшилась на 20% и составила 5 553 \$/кв.м. Существенное снижение цены произошло как за счет окончания экспонирования в ноябре объектов на ул.Б.Ордынка (2 354 кв.м, 19 189 \$/кв.м) и Кадашевской наб. (6 512 кв.м, 10 233 \$/кв.м), так и за счет выхода в декабре ряда дешевых объектов как на ул.Земляной Вал (9 241 кв.м, 2 373 \$/кв.м) и Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 567 \$/кв.м), при этом снижение цен по старым объектам составило 5%.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 26% по количеству и вырос на 1% по общей площади и составил 698 объектов общей площадью 1 693 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре снизилась на 12% до 2 956 \$/кв.м, при этом цены на давние объекты снизились на 15%.

За год средневзвешенная цена в рублях по объектам в центре снизилась на 6%, а за его пределами выросла на 1%. Если сравнить изменение цен за месяц и за 12 последних месяцев, то спрос на офисы в центре по сравнению с офисами за его пределами начинает снижаться. Это может быть обусловлено, в частности, оттоком зарубежных инвестиций в сложной макроэкономической ситуации, складывающейся в РФ.

##### Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	167	1 306	235	1,41	5 553
К ноябрю 2015	▼-41%	▼-20%	0%	▲+70%	▼-20%
К декабрю 2014	▼-31%	▼-38%	▼-17%	▲+21%	▼-25%

##### Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	699	5 033	1 712	2,449	2 940
К ноябрю 2015	▼-25%	▼-11%	▲+2%	▲+37%	▼-13%
К декабрю 2014	▼-20%	▼-22%	▼-3%	▲+22%	▼-19%

<sup>4</sup><http://rrg.ru/analytic/review/Q4-2015>, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-декабрь-2015>







### 6.2.5. РЫНОК АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В декабре 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 33% по количеству и на 41% по общей площади и составил 2 002 объекта общей площадью 1 038 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 54%, а их общая площадь – на 55%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 10% и составила 382 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также снизились на 10%, доля помещений со ставками выше 350 \$/кв.м/год снизилась с 60% в ноябре до 50% в декабре.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 28%, а по общей площади – на 38%. Средняя ставка сократилась на 13% и составила 237 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно как и в центре, снизились на 10%, доля помещений со ставками выше 250 \$/кв.м/год снизилась с 42% в ноябре до 32% в декабре.

За год рублевые ставки по объектам в центре и за его пределами снизились соответственно на 21 и 19%.

Различия между уровнями снижения ставок за месяц и за год между объектам в центре и за его пределами, как и в торговом сегменте, по офисам являются незначительными, что также может свидетельствовать о равномерном влиянии кризиса на все объекты, вне зависимости от месторасположения.

### 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	315	66	163,973	0,521	382
К ноябрю 2015	▼-54%	▼-63%	▼-55%	▼-3%	▼-10%
К декабрю 2014	▼-18%	▼-48%	▼-12%	▲+8%	▼-37%

### Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 687	217	873,585	0,518	237
К ноябрю 2015	▼-28%	▼-49%	▼-38%	▼-14%	▼-13%
К декабрю 2014	▼-11%	▼-49%	▼-23%	▼-13%	▼-35%

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2016



## 6.2.6. ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По нашим прогнозам, в 2016 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей будет на уровне 2015 г. и составит около 700 тыс. м<sup>2</sup>. В связи с большим объемом вакантных площадей, а также ограничением доступа к заемному финансированию, сроки ввода в эксплуатацию ряда офисных объектов были перенесены с 2015 г. на 2016 г. Поэтому объем планируемых к вводу в эксплуатацию офисных зданий в 2016 г. на 63% сформирован за счет подобных объектов.

В 2015 г. было отложено начало строительства ранее анонсированных объектов, а в ряде случаев девелоперы сократили либо совсем отказались от офисной составляющей в реализуемых комплексах. сокращение количества строящихся объектов при условии поглощения офисных площадей в ранее введенных в эксплуатацию объектах приведет к снижению уровня вакантных площадей.

На рынке офисной недвижимости, предлагающем сегодня максимально привлекательные условия для аренды и покупки офисных площадей, могут быть закрыты крупные сделки, однако активность в 2016 г. по-прежнему будет ограничена рядом факторов, которые определяли настроения компаний в 2015 г. в частности, планы по развитию как иностранных, так и ряда российских компаний сдерживает продление действия санкционных ограничений как минимум до середины 2016 г.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	1 050	55 640	10,7	442	23 447	3,6		
Садовое кольцо	СК Юг	918	564	30 136	20,2	545	28 901	8,8		
	СК Запад	273	842	44 623	13,3	514	27 261	13,1		
	СК Север	660	805	42 663	7,0	—	29 565	12,8		
	СК Восток	401	—	23 666	25,8	347	18 392	10,1		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	—	28 000	23,0	—	17 043	24,2		
	Тульский	921	—	—	—	—	19 012	15,3		
	Хамовники	260	810	42 920	20,8	—	29 439	4,7		
	Киевский	424	—	16 893	80,8	—	19 866	64,2		
	Пресненский	357	—	28 248	9,1	—	21 389	12,7		
	Проспект Мира	162	—	20 417	28,4	—	20 536	22,3		
	Тверской-Новослободский	752	774	40 999	15,7	356	18 489	7,7		
	Басманный	532	—	—	—	—	17 188	16,9		
	Таганский	234	450	—	82,9	247	13 082	12,7		
	Волгоградский	432	—	30 000	48,0	299	15 860	15,1		
	ММДЦ «Москва-Сити»	858	493	26 154	29,1	—	—	—		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	692	582	30 850	1,9	—	13 684	16,0		
	ТТК-МКАД ЮГ	1 706	358	18 967	45,1	—	12 332	18,8		
	ТТК-МКАД Запад	1 144	548	29 020	14,4	—	18 986	16,4		
	ТТК-МКАД Восток	658	—	13 155	38,4	—	11 340	15,3		
МКАД	МКАД Север	525	—	—	—	—	8 463	13,7		
	МКАД Юг	444	—	11 000	61,3	—	8 980	23,0		
	МКАД Запад	1 892	312	16 511	25,9	217	11 523	21,3		
	МКАД Восток	248	—	—	—	—	—	—		
<b>Итого</b>		<b>15 484</b>	<b>474</b>	<b>25 149</b>	<b>24,4</b>	<b>285</b>	<b>15 103</b>	<b>16,5</b>		

Источник: Knight Frank Research, 2016

Согласно прогнозам макроэкономического развития России, в 2016 г. не произойдет более серьезного ухудшения экономической ситуации, однако не прогнозируется и ее улучшение.





Поскольку ожидания, что экономику страны ждет быстрое восстановление на примере кризисного периода 2008-2009 гг., не оправдываются, компании, адаптируясь к новым реалиям, продолжают оптимизацию.

В части коммерческих условий в 2016 г. мы ожидаем дальнейшего формирования рублевого рынка. Ставки аренды, номинированные в иностранной валюте, продолжат снижение, в то время как оно замедлится в рублевых ставках, а корректировка показателя будет зависеть от изменения объема предлагаемых на рынке офисных площадей.

Доля сделок по пересогласованию условий аренды, преобладающих в общем объеме сделок в 2015 г., может сократиться в 2016 г., и основная активность на рынке будет обусловлена сделками по продлению договоров аренды на новый срок, а также сделками по аренде новых площадей.

**Приведенный анализ показал, что для офисов классов А, В:**

- цены составляют 130 000 - 400 000 руб. / кв. м;

- ставки аренды 10 800 – 24 700 руб. / кв. м;

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

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

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

Внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.



## 7. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

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

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



## 8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» устанавливают, что стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

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

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

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

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

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

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

### 8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства



между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку оцениваемые активы и обязательства не приносят самостоятельного дохода вне состава предприятия (имущественного комплекса), то доходный подход для определения справедливой стоимости не применялся. Элементы доходного подхода применялись лишь для

оценки справедливой стоимости активов требующих периодических капиталовложений для определения текущей стоимости будущих периодических платежей на дату оценки методом дисконтирования денежных потоков. Таким же образом определялась текущая стоимость оборотных активов и финансовых обязательств. При этом использовались исходные данные Уровней 2 и 3.

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

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

### **8.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

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

- оцениваются активы и обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе ЗАО «ВНИИТР» по состоянию на 31.12.2015 г.;
- Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании;
- Оценщиком не проводилась инвентаризация активов компании. Расчеты рыночной стоимости затратным подходом к оценке основаны на данных о составе, структуре и характеристиках активов, предоставленных Заказчиком. Предполагалось, что полученные данные являются достоверными и полными;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов ЗАО ВНИИТР. Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов;
- определение справедливой стоимости активов ЗАО ВНИИТР, в том числе финансовых вложений, проводилось на основе предоставленных Заказчиком документов. В задачу Оценщика не входила проверка достоверности содержащейся в них информации;
- у ЗАО ВНИИТР нет дебиторской задолженности, безнадежной к взысканию и с просроченным сроком исковой давности.

### **8.4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Метод накопления активов предполагает следующие этапы оценки:

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

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

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:



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

В состав обязательств, принимаемых к расчету, включаются:

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

## 8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

Активы компании на дату оценки формировались за счет:

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

### 8.5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость нематериальных активов составляет 21 тыс. руб., или 0,01% от валюты баланса. Состав нематериальных активов ЗАО ВНИИТР представлен в Табл. 8.1.

Табл. 8.1. Состав нематериальных активов

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

#### 8.5.1.1. Учет нематериальных активов по МСФО

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

Определение и признание нематериальных активов в соответствии с МСФО

Объект признается в качестве нематериального актива, если он:

- не имеет физической формы;



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

а также

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

Оценка нематериальных активов в соответствии с МСФО

Первоначальная оценка

Фактическая стоимость нематериального актива, приобретенного как отдельный объект, представляет собой сумму уплаченных денежных средств или справедливую стоимость любого другого возмещения, переданного в оплату, а также включает все прямые расходы по подготовке актива к предполагаемому использованию, то есть:

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

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

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

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

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

Последующая оценка

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

- накопленной амортизации; и
- накопленных убытков от обесценения.

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





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

### **Программное обеспечение**

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

Первоначально программное обеспечение учитывается по фактической стоимости приобретения.

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

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

### **Лицензии**

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

Первоначально лицензии учитываются по фактической стоимости приобретения.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Исследования и разработки**

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

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

При оценке предполагаемого способа извлечения вероятных экономических выгод, связанных с нематериальным активом, компания должна продемонстрировать наличие рынка сбыта результатов от использования нематериального актива либо самого нематериального актива, или



же, если он предназначен для внутреннего использования самим предприятием, полезность этого нематериального актива.

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

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

#### **8.5.1.2. Общие положения**

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

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

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

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

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

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

- методом избыточных прибылей (метод избыточных прибылей основан на предпосылке о том, что избыточные прибыли приносят предприятию неотраженные в балансе нематериальные активы, которые обеспечивают доходность на активы и на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня. Этим методом оценивают преимущественно гудвилл);
- методом освобождения от роялти - метод обычно используется для оценки стоимости патентов и лицензии. Владелец патента предоставляет другому лицу право на использование объекта интеллектуальной собственности за определенное вознаграждение (роялти). Роялти выражается в процентах от общей выручки,



полученной от продажи товаров, произведенных с использованием патентованного средства. Согласно данному методу стоимость интеллектуальной собственности представляет собой текущую стоимость потока будущих платежей по роялти в течение экономического срока службы патента или лицензии. Размер роялти определяется на основании анализа рынка. Этот метод несет черты как доходного, так и рыночного подходов;

- методом дисконтированных денежных потоков приходящихся на НМА.

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

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

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

### 8.5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Балансовая стоимость основных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 31.12.2015 г. составляла 144 830 тыс. руб. (83,75% в структуре активов компании).

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

Основные средства - это материальные активы, которые:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Табл. 8.2. Укрупненный состав ОС**

№ п/п	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Доля в суммарной стоимости, %
1	Здание и сооружение	155 751 153,74	142 888 313,20	98,7%
2	Оборудование и прочее	38 551 940,93	1 942 000,29	1,3%

Расчет рыночной стоимости Здания приведен в Приложении 2.

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

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Машины:			0,00	1 624 618,86
PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	197 966,11	165 512,85	32 453,26
Анализатор спектра FS300	02.10.2008	232 682,03	232 682,03	0,00
Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	107 466,10	107 466,10	0,00
Видеомонитор SONY PVM-20M4E	23.03.1999	47 788,30	47 788,30	0,00
Генератор телевизионных сигналов SECAM	14.10.2004	63 559,32	63 559,32	0,00
Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	240 000,00	240 000,00	0,00
Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	367 484,81	367 484,81	0,00
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	69 427,00	69 427,00	0,00
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	69 427,00	69 427,00	0,00
ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	73 883,50	73 883,50	0,00
ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	76 984,50	76 984,50	0,00
ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	0,00
ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	0,00



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	01.04.2010	82 100,00	82 100,00	0,00
ИБП SURTD5000RMXLI APC	01.04.2010	72 050,00	72 050,00	0,00
ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	27 600,00	27 600,00	0,00
Измеритель телевизионных параметров VM-700A	20.08.1998	12 370,84	12 370,84	0,00
Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	74 493,00	74 493,00	0,00
Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	34 245,50	34 245,50	0,00
Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	77 878,00	77 878,00	0,00
КВМ Switch в сборе	12.08.2011	117 865,21	117 865,21	0,00
Комбипринтер XEROX MFU-004	23.06.2006	10 558,37	10 558,37	0,00
Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	95 000,00	95 000,00	0,00
Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	24 500,00	24 500,00	0,00
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	96 500,00	96 500,00	0,00
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	96 500,00	96 500,00	0,00
Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	32 000,00	32 000,00	0,00
Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	40 600,00	40 600,00	0,00
Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	57 845,00	57 845,00	0,00
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	62 337,69	62 337,69	0,00
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	62 337,68	62 337,68	0,00
Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	55 423,73	42 122,05	13 301,68
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,04	69 784,72	22 037,31
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,03	69 784,72	22 037,32
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	95 713,56	49 771,02	45 942,54
Коммутатор потоков Астарта E1	11.11.2011	49 152,54	49 152,54	0,00
Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	440 000,00	440 000,00	0,00
Компьютер (DT-0491)+(MN-0312)	31.03.2003	65 402,08	65 402,08	0,00
Компьютер (DTV-0070)+(MN-0658)	15.09.2006	20 756,27	20 756,27	0,00
Компьютер DT-00598, MN-0769, MN-0762	18.09.2006	43 890,72	43 890,72	0,00
Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	36 078,18	36 078,18	0,00
Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	30 688,50	30 688,50	0,00
Кондиционер LG G12LH (с/н805КАТМ00465),тех.эт, серв	30.12.2005	20 338,98	20 338,98	0,00
Кондиционер LG S09LH	27.06.2005	20 768,64	20 768,64	0,00
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАЛУ01896), ком. 206	08.06.2010	19 919,49	19 919,49	0,00
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАУР01578), ком. 207	08.06.2010	19 919,49	19 919,49	0,00
Кондиционер LG S12LHU (с/н 003 КААЛ 03224), ком.20	04.06.2010	23 652,54	23 652,54	0,00
Кондиционер LG S18LHU (с/н 903 KARW00638), ком.202	04.06.2010	29 847,46	29 847,46	0,00
Кондиционер LG S24LHU (с/н 903КАNY01087), ком. 201	30.12.1999	37 288,14	37 288,14	0,00
Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	08.06.2010	34 838,98	34 838,98	0,00
Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	33 923,72	33 923,72	0,00
Кондиционер LG S36LHP с/н 010КАDT00226, ком. 0.32	23.05.2011	91 949,16	91 949,16	0,00





Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003KABG01765), ком. 203	04.06.2010	20 338,98	20 338,98	0,00
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003KADD01610), ком. 200	04.06.2010	20 338,98	20 338,98	0,00
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003KAХJ01570) с проточно	04.06.2010	22 118,64	22 118,64	0,00
Кондиционер MSC/MUH-07RV	27.06.2005	32 638,48	32 638,48	0,00
Кондиционер Panasonic (зам.ген.дир. по комм.)	20.07.2006	18 262,71	18 262,71	0,00
Кондиционер Panasonic (ком. 209)	20.07.2006	18 262,71	18 262,71	0,00
Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	39 830,51	39 830,51	0,00
Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	20.07.2010	22 881,35	22 881,35	0,00
Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	104 237,29	104 237,29	0,00
Кондиционер PR/FTK-35J с блоком зимней работы PAC	22.06.2005	37 361,44	37 361,44	0,00
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	28 842,58	28 842,58	0,00
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	28 842,57	28 842,57	0,00
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	55 238,97	55 238,97	0,00
Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	98 800,00	98 800,00	0,00
Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	116 267,12	116 267,12	0,00
Копир CP-015	04.08.2003	17 520,07	17 520,07	0,00
Копировальный аппарат CP-017	02.05.2006	60 124,00	60 124,00	0,00
Кофемашинa Jura IMPRESSA	01.04.2010	24 800,00	24 800,00	0,00
Кофемашинa Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	24 000,00	24 000,00	0,00
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,03	31 572,03	0,00
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,04	31 572,04	0,00
Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	297 796,61	226 325,34	71 471,27
Микроскоп БМС-10	01.12.1979	1 554,50	1 554,50	0,00
Набор мебели	28.07.2005	97 220,92	97 220,92	0,00
НАСОС (подвал)	27.02.2010	62 209,05	62 209,05	0,00
Осциллограф 7603 "Тетроникс"	01.01.1982	21 074,55	21 074,55	0,00
Охранная сигнализация	28.02.2005	188 863,03	188 863,03	0,00
Переключатель RACK ATS (12этаж)	08.06.2009	23 965,00	23 965,00	0,00
Пожарная сигнализация	08.06.2006	1 250 231,30	1 250 231,30	0,00
Приемник портативный	01.04.2010	24 450,00	24 450,00	0,00
Принтер PR-088	29.09.2004	11 768,42	11 768,42	0,00
Принтер PR-140	03.08.1999	8 155,15	8 155,15	0,00
Принтсервер AXIS Office Basic (503)	02.10.2001	3 305,61	3 305,61	0,00
Проектор Epson EB-1920W	10.02.2012	65 593,22	49 463,80	16 129,42
Радиостанция P-105g	01.01.1970	2 310,95	2 310,95	0,00
Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	38 850,00	31 994,20	6 855,80
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	304 076,22	304 076,22	0,00
Рэковый прибор для мониторинга до 40 FM AUDEMAT	01.04.2010	29 500,00	29 500,00	0,00
ИБП Liebert GXT3-6000+WEBCARD	09.11.2015	217 126,00	8 685,04	208 440,96



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Сервер HP DL 160G5	01.04.2010	21 050,00	21 050,00	0,00
Сервер HP DL140G3	01.04.2010	27 600,00	27 600,00	0,00
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	136 741,45	136 741,45	0,00
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	379 418,49	379 418,49	0,00
Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	213 517,28	204 976,56	8 540,72
Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	328 450,00	328 450,00	0,00
Серверный шкаф	01.04.2010	64 800,00	64 800,00	0,00
Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	105 894,63	66 132,40	39 762,23
Система вентиляции (1этаж)	30.12.1899	604 811,86	604 811,86	0,00
Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	4 257 408,59	4 257 408,59	0,00
Система газового пожаротушения	15.05.2013	2 244 577,79	1 140 687,16	1 103 890,63
Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	289 830,40	289 830,40	0,00
Система контроля доступа в здание	20.07.2009	2 846 068,80	2 846 068,80	0,00
Система мониторинга Evertz	30.12.1899	560 000,00	560 000,00	0,00
Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	360 000,00	360 000,00	0,00
Системный блок DT-0067	04.08.2003	11 739,93	11 739,93	0,00
Системный блок DT-0406	31.03.2003	44 949,43	44 949,43	0,00
Системный блок DT-0495	13.10.2003	21 280,35	21 280,35	0,00
Системный блок DT-0563	18.10.2010	33 042,37	33 042,37	0,00
Системный блок DTV-018	31.03.2003	11 093,34	11 093,34	0,00
Сканер Avison @V2800 SC-023	08.07.2011	52 289,94	52 289,94	0,00
Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	33 364,46	33 364,46	0,00
Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	36 048,77	36 048,77	0,00
Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	36 048,77	36 048,77	0,00
Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	34 006,09	34 006,09	0,00
Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	43 889,83	33 097,46	10 792,37
Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	23 700,00	23 700,00	0,00
Телефонный гибрид Comtex	01.04.2010	22 600,00	22 600,00	0,00
Тон-студия RU TV	28.03.2010	280 000,00	280 000,00	0,00
УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	28.03.2010	6 272 483,76	6 272 483,76	0,00
Частотомер ЧЗ-63	01.03.1989	6 002,88	6 002,88	0,00
Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	0,00
Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	0,00
Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	0,00
Шкаф 19" напольный 47U- 2	01.04.2010	29 850,00	29 850,00	0,00
Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	22 034,61	22 034,61	0,00
Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	22 034,61	22 034,61	0,00
Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	22 034,61	22 034,61	0,00
Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	22 450,00	22 450,00	0,00



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Шлагбаум	30.12.2007	35 084,75	35 084,75	0,00
Шлагбаум на въезде	28.06.2010	31 432,34	31 432,34	0,00
Экран Vutec Lectric III	15.02.2012	93 384,75	70 421,40	22 963,35
Электростанция передвижная	29.08.2006	3 799 523,15	3 799 523,15	0,00
Оборудование:			0,00	128 976,39
Кондиционер LG S36PK с/н303КАНГ00017 к.5.28	12.07.2013	80 932,21	63 433,44	17 498,77
Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	112 288,13	100 148,73	12 139,40
Кондиционер LG P08AH с/н 203КААЕ00048, комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	139 074,54	16 857,67
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049, комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	139 074,54	16 857,67
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	56 621,47	26 015,27	30 606,20
Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	64 780,79	29 764,11	35 016,68
Прочие:				178 272,84
Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	128 598,13	128 598,13	0,00
Газонокосилка Штильфас 55	26.07.2001	10 391,67	10 391,67	0,00
Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	10 942,98	10 942,98	0,00
Жалюзи	17.10.2001	5 541,67	5 541,67	0,00
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	40 319,00	40 319,00	0,00
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	36 118,16	36 118,16	0,00
Канальный кондиционер Fujitsu ARY30RLA\AOY30RBJL (	13.11.2008	54 006,20	54 006,20	0,00
Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	25 701,09	25 701,09	0,00
Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	36 080,51	36 080,51	0,00
Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	48 610,17	48 610,17	0,00
Кондиционер LG S30LHP (серверная)	29.12.2009	48 610,17	48 610,17	0,00
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	65 002,88	65 002,88	0,00
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	66 630,51	66 630,51	0,00
Кондиционер LG S36LHP (подвал)	11.08.2009	85 449,16	85 449,16	0,00
Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	31 489,68	31 489,68	0,00
Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	13.08.2003	31 489,68	31 489,68	0,00
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	56 621,47	26 015,27	30 606,20
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	01.11.2008	28 710,57	28 710,57	0,00
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	01.11.2008	22 372,07	22 372,07	0,00
Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	01.11.2008	28 710,58	28 710,58	0,00
Кондиционер Panasonic A24DKD (к.3-2)	10.11.2008	31 443,18	31 443,18	0,00
Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	10.11.2008	21 907,19	21 907,19	0,00
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	24 204,98	24 204,98	0,00
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD (серв, ком. 3.11)	19.04.2010	48 305,08	48 305,08	0,00
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD-1 (серв, ком.3.11)	19.04.2010	48 305,08	48 305,08	0,00



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Кондиционер Panasonic CS-F34DTE5 (к.3-18)	10.11.2008	117 737,08	117 737,08	0,00
Набор корпусной мебели	19.07.2005	62 401,59	62 401,59	0,00
Набор корпусной мебели	25.07.2005	47 953,23	47 953,23	0,00
Набор корпусной мебели	18.07.2005	116 810,97	116 810,97	0,00
Набор корпусной мебели	28.07.2005	100 034,71	100 034,71	0,00
Набор корпусной мебели	28.07.2005	52 967,45	52 967,45	0,00
Набор корпусной мебели	29.06.2005	94 452,11	94 452,11	0,00
Набор корпусной мебели	14.08.2006	27 258,53	27 258,53	0,00
Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.1999	50 949,87	50 949,87	0,00
Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	37 105,85	37 105,85	0,00
Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	27 177,23	27 177,23	0,00
Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.1999	54 299,52	54 299,52	0,00
Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.1999	30 647,57	30 647,57	0,00
Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	13 305,67	13 305,67	0,00
Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком)	01.03.2002	116 501,00	116 501,00	0,00
Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	35 364,41	35 364,41	0,00
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (щитовая)	30.12.1999	78 037,29	78 037,29	0,00
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (ТП)	29.04.2008	78 037,29	78 037,29	0,00
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	57 007,63	29 905,60	27 102,03
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	57 007,63	29 905,60	27 102,03
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	57 007,63	29 905,60	27 102,03
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	57 007,63	29 905,60	27 102,03
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	57 007,62	29 905,60	27 102,02
Телефон	03.01.2001	4 095,83	4 095,83	0,00
Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	33 381,36	33 381,36	0,00
Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	20 600,00	20 600,00	0,00
Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTC-	09.04.2010	21 621,11	21 621,11	0,00
Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	20 062,71	20 062,71	0,00
Память 2GB for CISCO		12 156,50	0,00	12 156,50
Считыватель PR-EH08	27.11.2015	10 132,20	0,00	10 132,20
Итого			25 701,09	1 931 868,09

Для определения текущей стоимости объектов оборудования применен индексный метод.

Для определения текущей стоимости объектов оборудования применены индексы изменения сметной стоимости оборудования. на 4 квартал 2015 г. Минстроя России, а также архивные данные по индексам на ранние даты. Исходные индексы приведены в Табл. 8.4.



**Табл. 8.4. Исходные индексы Минстроя**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	01-2015	4 кв. 2015
Оборудование	1,39	1,56	1,72	1,89	2,06	2,22	2,39	2,62	2,71	2,79	3,06	3,28	3,37	3,44	3,64

#### Физический износ

Физический износ оцениваемого оборудования определялся экспертным методом.

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

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

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

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

#### Функциональный износ

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

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





### Совокупный износ

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

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

где:

Ис – совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Ифу – функциональный износ, %;

Иэ – внешний износ, %.

### Определение величины стоимости оборудования.

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

$$Ср = Св \times (1 - Ис) ,$$

где:

Ср – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

Св – восстановительная стоимость;

Ис – совокупный износ оцениваемого объекта.

Результаты расчета приведены в Табл. 8.6.

**Табл. 8.6. Расчет рыночной стоимости оборудования**

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Машины:				39 248 656,03		15 411 253
PROFLEX интернет видеотрансляция	19.08.2011	197 966,11	1,19	235 489,10	60%	94 196
Анализатор спектра FS300	02.10.2008	232 682,03	1,39	323 268,16	60%	129 307
Блок дистрибутивных усилителей	23.11.2010	107 466,10	1,30	140 206,67	60%	56 083
Видеомонитор SONY PVM-20M4E	23.03.1999	47 788,30	3,64	173 949,41	90%	17 395
Генератор телевизионных сигналов SECAM	14.10.2004	63 559,32	1,93	122 410,54	60%	48 964
Звуковой IP стерео кодек APT worldcast meredian	28.03.2010	240 000,00	1,30	313 118,28	60%	125 247
Звуковой измерительный комплекс A2-D	15.12.2004	367 484,81	1,93	707 748,52	80%	141 550
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201236BW273	06.09.2012	69 427,00	1,11	77 047,04	60%	30 819
ИБП Liebert GXT3 6000 серийн. №1205201237BW273	06.09.2012	69 427,00	1,11	77 047,04	60%	30 819
ИБП Liebert UPStation GXT3	12.01.2012	73 883,50	1,11	81 992,66	60%	32 797
ИБП Liebert UPStation GXT3 6000	06.02.2012	76 984,50	1,11	85 434,02	60%	34 174
ИБП SURT6000RMXLI APC - 1	01.04.2010	82 100,00	1,30	107 112,54	60%	42 845
ИБП SURT6000RMXLI APC - 2	01.04.2010	82 100,00	1,30	107 112,54	60%	42 845
ИБП SURT6000RMXLI APC - 3	01.04.2010	82 100,00	1,30	107 112,54	60%	42 845
ИБП SURTD5000RMXLI APC	01.04.2010	72 050,00	1,30	94 000,72	60%	37 600



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
ИБП APC Smart-UPS 2200 VA 1	01.04.2010	27 600,00	1,30	36 008,60	60%	14 403
Измеритель телевизионных параметров VM-700A	20.08.1998	12 370,84	3,64	45 029,86	90%	4 503
Источник бесперебойного питания Liebert UPStation	14.12.2011	74 493,00	1,19	88 612,59	60%	35 445
Источник бесперебойного питания Smart-UPS (2этаж)	02.07.2009	34 245,50	1,34	45 997,65	60%	18 399
Источник бесперебойного питания APC (12этаж)	21.05.2009	77 878,00	1,34	104 603,66	60%	41 841
КВМ Switch в сборе	12.08.2011	117 865,21	1,19	140 205,67	60%	56 082
Комбипринтер XEROX MFU-004	23.06.2006	10 558,37	1,64	17 280,79	60%	6 912
Коммутатор Cisco WS-C2960G-L	01.04.2010	95 000,00	1,30	123 942,65	60%	49 577
Коммутатор 3 Com 4500G 48-Port - 2	01.04.2010	24 500,00	1,30	31 964,16	60%	12 786
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 1	01.04.2010	96 500,00	1,30	125 899,64	60%	50 360
Коммутатор 3 Com 4200 G 48 Port - 2	01.04.2010	96 500,00	1,30	125 899,64	60%	50 360
Коммутатор 3Com 4500G	01.04.2010	32 000,00	1,30	41 749,10	60%	16 700
Коммутатор 48-Port 3 Com 4500 G	01.04.2010	40 600,00	1,30	52 969,18	60%	21 188
Коммутатор CISCO 2960S ND-002-13052011	11.05.2011	57 845,00	1,19	68 809,08	60%	27 524
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-02	14.03.2013	62 337,69	1,08	67 332,10	35%	43 766
Коммутатор Cisco 2960S ND-15032013-03	14.03.2013	62 337,68	1,08	67 332,09	35%	43 766
Коммутатор WS-C2960S-24TS-L	27.05.2014	55 423,73	1,06	58 646,04	35%	38 120
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,04	1,06	97 160,53	35%	63 154
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	27.05.2014	91 822,03	1,06	97 160,52	35%	63 154
Коммутатор WS-C3560X-24T-S	05.11.2014	95 713,56	1,06	101 278,30	35%	65 831
Коммутатор потоков Астарга Е1	11.11.2011	49 152,54	1,19	58 469,03	60%	23 388
Комплект выездного оборудования (для презентаций)	28.03.2010	440 000,00	1,30	574 050,18	60%	229 620
Компьютер (DT-0491)+(MN-0312)	31.03.2003	65 402,08	2,11	138 168,06	90%	13 817
Компьютер (DTV-0070)+(MN-0658)	15.09.2006	20 756,27	1,64	33 971,59	60%	13 589
Компьютер DT-00598, MN-0769, MN-0762	18.09.2006	43 890,72	1,64	71 835,53	60%	28 734
Компьютер DT-0315, MN-0647, MN-0648	20.09.2006	36 078,18	1,64	59 048,82	60%	23 620
Кондиционер "Hitachi" RFC5142	21.09.1999	30 688,50	2,62	80 421,99	90%	8 042
Кондиционер LG G12LH (с/н805КАТМ00465), тех.эт, серв	30.12.2005	20 338,98	1,77	54 305,37	90%	5 431
Кондиционер LG S09LH	27.06.2005	20 768,64	1,77	35 991,19	90%	3 599
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАЛУ01896), ком.206	08.06.2010	19 919,49	1,3046595	27 096,00	60%	10 838
Кондиционер LG S09LHU (с/н 003КАУР01578), ком.207	08.06.2010	19 919,49	1,3046595	25 988,15	60%	10 395
Кондиционер LG S12LHU (с/н 003 КААЛ 03224), ком.20	04.06.2010	23 652,54	1,3046595	25 988,15	60%	10 395
Кондиционер LG S18LHU (с/н 903 KARW00638), ком.202	04.06.2010	29 847,46	1,3046595	30 858,51	60%	12 343
Кондиционер LG S24LHU (с/н 903КАУН01087), ком.201	30.12.1999	37 288,14	2,6205904	78 217,97	60%	31 287



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Кондиционер LG S24LHU (с/н903КААЕ01592), подвально	08.06.2010	34 838,98	1,3046595	48 648,33	90%	4 865
Кондиционер LG S24LHU.N5J0 (в ком. 205)	31.05.2010	33 923,72	1,3046595	45 453,01	60%	18 181
Кондиционер LG S36LHP с/н 010KADT00226, ком. 0.32	23.05.2011	91 949,16	1,1895425	109 377,43	60%	43 751
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАВГ01765), ком. 203	04.06.2010	20 338,98	1,3046595	26 535,44	60%	10 614
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАДД01610), ком. 200	04.06.2010	20 338,98	1,3046595	26 535,44	60%	10 614
Кондиционер LGS09LHU (с/н 003КАХJ01570) с проточно	04.06.2010	22 118,64	1,3046595	28 857,29	60%	11 543
Кондиционер MSC/MUH-07RV	27.06.2005	32 638,48	1,7695673	57 755,99	60%	23 102
Кондиционер Panasonic (зам.ген.дир. по комм.)	20.07.2006	18 262,71	1,6366906	29 890,41	60%	11 956
Кондиционер Panasonic (ком. 209)	20.07.2006	18 262,71	1,6366906	29 890,41	60%	11 956
Кондиционер Panasonic A18JKD(с/н7590700283)ком.3.8	20.07.2010	39 830,51	1,3046595	51 965,25	60%	20 786
Кондиционер Panasonic PA12GKD(с/н2927600382)к.5.11	20.07.2010	22 881,35	1,3046595	29 852,37	60%	11 941
Кондиционер Panasonic на 2 блока U-2E18CBPG с/н 63	23.05.2011	104 237,29	1,1895425	123 994,68	60%	49 598
Кондиционер PR/FTK-35J с блоком зимней работы PAC	22.06.2005	37 361,44	1,7695673	66 113,58	60%	26 445
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (515)	20.07.2001	28 842,58	3,64	104 986,99	60%	41 995
Кондиционер RAS-5142CH/RAC-5142CH (518)	20.07.2001	28 842,57	3,64	104 986,95	90%	10 499
Консоль HP TFT7600 ID-150811-01	12.08.2011	55 238,97	1,1895425	65 709,10	90%	6 571
Консоль HP(AF601A) для серверной	01.04.2010	98 800,00	1,3046595	128 900,36	60%	51 560
Консоль KVM HP 2x1ex16 KVM IP Cnet G2 VM CAC SW	06.02.2012	116 267,12	1,1097561	129 028,15	60%	51 611
Копир CP-015	04.08.2003	17 520,07	1,6366906	28 674,93	60%	11 470
Копировальный аппарат CP-017	02.05.2006	60 124,00	1,3046595	78 441,35	90%	7 844
Кофемашина Jura IMPRESSA	01.04.2010	24 800,00	1,3046595	32 355,56	60%	12 942
Кофемашина Jura IMPRESSA C5 (black)	01.04.2010	24 000,00	1,3046595	31 311,83	60%	12 525
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,03	1,3046595	41 190,75	60%	16 476
Маршрутизатор Cisco 2901 w/2 GE, 4 EHWIC, 2DSR, 25	20.10.2010	31 572,04	1,3046595	41 190,76	60%	16 476
Маршрутизатор CISCO3945/K9	27.05.2014	297 796,61	1,0581395	315 110,37	60%	126 044
Микроскоп БМС-10	01.12.1979	1 554,50	3,64	5 658,38	35%	3 678
Набор мебели	28.07.2005	97 220,92	1,7695673	172 038,96	90%	17 204
НАСОС (подвал)	27.02.2010	62 209,05	1,3046595	81 161,63	60%	32 465
Осциллограф 7603 "Тетроникс"	01.01.1982	21 074,55	3,64	76 711,36	60%	30 685
Охранная сигнализация	28.02.2005	188 863,03	1,7695673	334 205,85	90%	33 421
Переключатель RACK ATS (12этаж)	08.06.2009	23 965,00	1,3431734	32 189,15	60%	12 876



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

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Пожарная сигнализация	08.06.2006	1 250 231,30	1,6366906	2 046 241,88	60%	818 497
Приемник портативный	01.04.2010	24 450,00	1,3046595	31 898,92	60%	12 760
Принтер PR-088	29.09.2004	11 768,42	1,9259259	22 665,11	60%	9 066
Принтер PR-140	03.08.1999	8 155,15	3,64	29 684,75	90%	2 968
Принтсервер AXIS Office Basic (503)	02.10.2001	3 305,61	2,6205904	8 662,65	90%	866
Проектор Epson EB-1920W	10.02.2012	65 593,22	1,1097561	72 792,48	90%	7 279
Радиостанция P-105g	01.01.1970	2 310,95	3,64	8 411,86	60%	3 365
Ретранслятор моб.связи	27.02.2010	38 850,00	1,3046595	50 686,02	90%	5 069
Роутер CISCO 3945 ND-001-13052011	11.05.2011	304 076,22	1,1895425	361 711,58	60%	144 685
Рэковый прибор для мониторинга до 40 FM AUDEMAT	01.04.2010	29 500,00	1,3046595	38 487,46	60%	15 395
ИБП Liebert GXT3-6000+WEBCARD	09.11.2015	217 126,00	1,0801187	234 521,85	60%	93 809
Сервер HP DL 160G5	01.04.2010	21 050,00	1,3046595	27 463,08	60%	10 985
Сервер HP DL140G3	01.04.2010	27 600,00	1,3046595	36 008,60	60%	14 403
Сервер HP Proliant DL160G8 SRV-060712-02	09.07.2012	136 741,45	1,1097561	151 749,66	60%	60 700
Сервер HP Proliant DL360G7 SRV-060712-01	09.07.2012	379 418,49	1,1097561	421 061,98	60%	168 425
Сервер Proliant DL380e Gen8 E5-2420 SRV-VM4	26.12.2013	213 517,28	1,0801187	230 624,01	60%	92 250
Сервер, жесткий диск, память	01.04.2010	328 450,00	1,3046595	428 515,41	60%	171 406
Серверный шкаф	01.04.2010	64 800,00	1,3046595	84 541,94	60%	33 817
Силовая эл.линия к инв.728	01.10.2001	105 894,63	2,6205904	277 506,45	60%	111 003
Система вентиляции (1этаж)	30.12.1899	604 811,86	3,64	2 201 515,17	60%	880 606
Система видеонаблюдения в здании	20.07.2009	4 257 408,59	1,3431734	5 718 438,11	90%	571 844
Система газового пожаротушения	15.05.2013	2 244 577,79	1,0801187	2 424 410,43	60%	969 764
Система интернет видеотрансляции	16.05.2012	289 830,40	1,1097561	321 641,05	35%	209 067
Система контроля доступа в здание	20.07.2009	2 846 068,80	1,3431734	3 822 764,00	60%	1 529 106
Система мониторинга Evertz	30.12.1899	560 000,00	3,64	2 038 400,00	90%	203 840
Система часофикации APC Environmental Manager	28.03.2010	360 000,00	1,3046595	469 677,42	60%	187 871
Системный блок DT-0067	04.08.2003	11 739,93	2,1125943	24 801,71	90%	2 480
Системный блок DT-0406	31.03.2003	44 949,43	2,1125943	94 959,91	90%	9 496
Системный блок DT-0495	13.10.2003	21 280,35	2,1125943	44 956,75	90%	4 496
Системный блок DT-0563	18.10.2010	33 042,37	1,3046595	43 109,04	60%	17 244
Системный блок DTV-018	31.03.2003	11 093,34	2,1125943	23 435,73	90%	2 344
Сканер Avision @V2800 SC-023	08.07.2011	52 289,94	1,1895425	62 201,11	60%	24 880
Сканер HP ScanJet 7650n SC-019	23.12.2010	33 364,46	1,3046595	43 529,26	60%	17 412
Сканер HP Scanjet N6350 SC-002	21.05.2010	36 048,77	1,3046595	47 031,37	60%	18 813
Сканер HP Scanjet N6350 SC-013	21.05.2010	36 048,77	1,3046595	47 031,37	60%	18 813
Сканер HP Scanjet N6350 SC-015	11.05.2010	34 006,09	1,3046595	44 366,37	60%	17 747
Телевизор Samsung LCD UE40D8000YS	21.02.2012	43 889,83	1,1097561	48 707,01	60%	19 483
Телевизор SHARP с установкой	01.04.2010	23 700,00	1,3046595	30 920,43	60%	12 368



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Телефонный гибрид Comrex	01.04.2010	22 600,00	1,3046595	29 485,30	60%	11 794
Тон-студия RU TV	28.03.2010	280 000,00	1,3046595	365 304,66	60%	146 122
УАТС Definity BCS CMC (телефонная станция)	28.03.2010	6 272 483,76	1,3046595	8 183 455,51	60%	3 273 382
Частотомер ЧЗ-63	01.03.1989	6 002,88	3,64	21 850,48	90%	2 185
Шкаф 19" напольный 47U - 1	01.04.2010	29 850,00	1,3046595	38 944,09	60%	15 578
Шкаф 19" напольный 47U - 3	01.04.2010	29 850,00	1,3046595	38 944,09	60%	15 578
Шкаф 19" напольный 47U - 4	01.04.2010	29 850,00	1,3046595	38 944,09	60%	15 578
Шкаф 19" напольный 47U- 2	01.04.2010	29 850,00	1,3046595	38 944,09	60%	15 578
Шкаф напольный 47 U	06.08.2010	22 034,61	1,3046595	28 747,66	60%	11 499
Шкаф напольный 47 U, 1	06.08.2010	22 034,61	1,3046595	28 747,66	60%	11 499
Шкаф напольный 47 U, 2	06.08.2010	22 034,61	1,3046595	28 747,66	60%	11 499
Шкаф телекомм. напольный 47U (600x1000)	01.04.2010	22 450,00	1,3046595	29 289,61	60%	11 716
Шлагбаум	30.12.2007	35 084,75	1,5223756	53 412,17	60%	21 365
Шлагбаум на въезде	28.06.2010	31 432,34	1,3046595	41 008,50	60%	16 403
Экран Vutec Lectric III	15.02.2012	93 384,75	1,1097561	103 634,30	60%	41 454
Электростанция передвижная	29.08.2006	3 799 523,15	1,6366906	6 218 644,00	60%	2 487 458
Оборудование:						471 808
Кондиционер LG S36PK с/н303КАНГ00017 к.5.28	12.07.2013	80 932,21	1,0801187	87 416,39	30%	61 191
Кондиционер LG P05AH с/н 203КАJP00004, комн. 3.2	01.03.2013	112 288,13	1,0801187	121 284,51	30%	84 899
Кондиционер LG P08AH с/н 203КААЕ00048 , комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	1,0801187	168 425,30	30%	117 898
Кондиционер LG P08AH с/н 203КАWQ00049 , комн. 3.2	01.03.2013	155 932,21	1,0801187	168 425,30	30%	117 898
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2002755T(8,24)	21.07.2014	56 621,47	1,0581395	59 913,42	30%	41 939
Кондиционер MSC-GE25 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 1016421T(8,18)	21.07.2014	64 780,79	1,0581395	68 547,12	30%	47 983
Прочие:				4 639 511,65		943 477,49
Вывеска "АО ВНИИТР"	20.06.2000	128 598,13	3,64	468 097,19	90%	46 810
Газонокосилка Штильфас 55	26.07.2001	10 391,67	2,6205904	27 232,31	90%	2 723
Диван Бизон угл.2х3 в/к тем.орех (холл)	29.03.2004	10 942,98	1,9259259	21 075,37	90%	2 108
Жалюзи	17.10.2001	5 541,67	2,6205904	14 522,45	90%	1 452
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	40 319,00	1,389313	56 015,71	90%	5 602
Канальный кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	36 118,16	1,389313	50 179,43	90%	5 018
Канальный кондиционер Fujitsu ARY30RLA\AOY30RBJL (	13.11.2008	54 006,20	1,389313	75 031,51	90%	7 503
Кондиционер Fujitsu (к.8-46;8-33)	13.11.2008	25 701,09	1,389313	35 706,86	90%	3 571
Кондиционер LG S12LHU (ком. 5.14)	26.08.2009	36 080,51	1,3431734	48 462,38	90%	4 846
Кондиционер LG S30LHP (серверная 1)	29.12.2009	48 610,17	1,389313	67 534,74	90%	6 753
Кондиционер LG S30LHP (серверная)	29.12.2009	48 610,17	1,3431734	65 291,89	90%	6 529





Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Кондиционер LG S30LHP+ помпа (серверная)	09.07.2008	65 002,88	1,389313	90 309,34	90%	9 031
Кондиционер LG S36LHP (ком. 5.17)	26.08.2009	66 630,51	1,3431734	89 496,33	90%	8 950
Кондиционер LG S36LHP (подвал)	11.08.2009	85 449,16	1,3431734	114 773,04	90%	11 477
Кондиционер LS-J0764BL (ком.208)	13.08.2003	31 489,68	2,1125943	66 524,92	90%	6 652
Кондиционер LS-J0764BL (ком.214б)	13.08.2003	31 489,68	2,1125943	66 524,92	90%	6 652
Кондиционер MSC-GE20 VB Mitsubishi Electric, серийный номер 2001936T(8,23)	21.07.2014	56 621,47	1,0581395	59 913,42	35%	38 944
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-2)	01.11.2008	28 710,57	1,389313	39 887,97	90%	3 989
Кондиционер Panasonic A12CKP (к.8-55)	01.11.2008	22 372,07	1,389313	31 081,81	90%	3 108
Кондиционер Panasonic A24BTP (к.3-14)	01.11.2008	28 710,58	1,389313	39 887,98	90%	3 989
Кондиционер Panasonic A24DKD (к.3-2)	10.11.2008	31 443,18	1,389313	43 684,42	90%	4 368
Кондиционер Panasonic A34BTP (к.3-17)	10.11.2008	21 907,19	1,389313	30 435,94	90%	3 044
Кондиционер Panasonic A7DKD (к.3-23)	01.11.2008	24 204,98	1,389313	33 628,29	90%	3 363
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD (серв, ком. 3.11)	19.04.2010	48 305,08	1,3046595	63 021,68	90%	6 302
Кондиционер Panasonic CS-C24JKD-1 (серв, ком.3.11)	19.04.2010	48 305,08	1,3046595	63 021,68	60%	25 209
Кондиционер Panasonic CS-F34DTE5 (к.3-18)	10.11.2008	117 737,08	1,389313	163 573,65	90%	16 357
Набор корпусной мебели	19.07.2005	62 401,59	1,7695673	110 423,82	90%	11 042
Набор корпусной мебели	25.07.2005	47 953,23	1,7695673	84 856,47	90%	8 486
Набор корпусной мебели	18.07.2005	116 810,97	1,7695673	206 704,88	90%	20 670
Набор корпусной мебели	28.07.2005	100 034,71	1,7695673	177 018,15	90%	17 702
Набор корпусной мебели	28.07.2005	52 967,45	1,7695673	93 729,47	90%	9 373
Набор корпусной мебели	29.06.2005	94 452,11	1,7695673	167 139,37	90%	16 714
Набор корпусной мебели	14.08.2006	27 258,53	1,6366906	44 613,78	90%	4 461
Набор корпусной мебели (гл.бух.)	30.12.1999	50 949,87	3,64	185 457,53	90%	18 546
Набор корпусной мебели (ком.210)	29.06.2004	37 105,85	1,9259259	71 463,12	90%	7 146
Набор корпусной мебели (ком.212)	28.07.2004	27 177,23	1,9259259	52 341,33	90%	5 234
Набор корпусной мебели (ком.215)	30.12.1999	54 299,52	3,64	197 650,25	90%	19 765
Набор корпусной мебели (кор.214к)	30.12.1999	30 647,57	3,64	111 557,15	90%	11 156
Набор корпусной мебели (коридор 214к.)	22.09.2004	13 305,67	1,9259259	25 625,73	90%	2 563
Опτικο-волоконная линия связи (дог.КП-1/00,Телеком)	01.03.2002	116 501,00	2,3393316	272 534,47	35%	177 147
Снегоуборочная машина TD E 640 F	02.12.2005	35 364,41	1,7695673	62 579,70	60%	25 032
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (щитовая)	30.12.1999	78 037,29	3,64	284 055,74	90%	28 406
Сплит-система RSW-30HB/ROW-30CB (ТП)	29.04.2008	78 037,29	1,389313	108 418,22	60%	43 367
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430	22.04.2013	57 007,63	1,0801187	61 575,01	35%	40 024
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 2-ой	22.04.2013	57 007,63	1,0801187	61 575,01	35%	40 024
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 3-ий	22.04.2013	57 007,63	1,0801187	61 575,01	35%	40 024



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс пересчета	Восстановительная стоимость, руб.	Величина износа, %	Рыночная стоимость, руб.
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 4-ый	22.04.2013	57 007,63	1,0801187	61 575,01	35%	40 024
Стеллаж передвижной 2-х сторонний, 4-х секционный, 4035*860*2430, 5-ый	22.04.2013	57 007,62	1,0801187	61 575,00	35%	40 024
Телефон	03.01.2001	4 095,83	2,6205904	10 733,49	90%	1 073
Шкаф 3240*2500*370мм	26.08.2009	33 381,36	1,3431734	44 836,96	60%	17 935
Шкаф для документов (1 этаж)	24.11.2009	20 600,00	1,3431734	27 669,37	60%	11 068
Шкаф напольный 47 U, 2277x600x1000, Hiperline TTC-	09.04.2010	21 621,11	1,3046595	28 208,19	60%	11 283
Шкаф телекоммуникационный напольный 47U (12этаж)	25.05.2009	20 062,71	1,3431734	26 947,70	60%	10 779
Память 2GB for CISCO		12 156,50	1,00	12 156,50	10%	10 941
Считыватель PR-EH08	27.11.2015	10 132,20	1,00	10 132,20	10%	9 119
Итого:			1,64	50 106 811,69		16 826 539

Таким образом, рыночная стоимость оборудования и сооружений ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 16 827 тыс. руб.

Рыночная стоимость здания ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 853 000 тыс. руб.

**Справедливая стоимость основных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г., без учета НДС, округленно составляет 869 827 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость доходных вложений ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату оценки составляла 388 тыс. руб. (0,22% в структуре активов компании).

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

**Табл. 8.7. Состав доходных вложений**

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Антенна Турникет-2 ФМ	24.12.2012	286 434,84	117 391,44
Аудио интерфейс RME Fireface UFX	06.04.2012	61 855,93	17 238,61
ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	78 750,00	3 327,80
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	23 900,00	0,00
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	23 900,00	0,00
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	23 900,00	0,00
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	01.04.2010	22 650,00	0,00
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	01.04.2010	21 350,00	0,00
ИБП RT RM SURTD5000RMXLI сервер	01.04.2010	85 400,00	0,00
ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33 850,00	0,00



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	24 400,00	0,00
ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	51 950,00	0,00
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	51 950,00	0,00
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	53 000,00	0,00
Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	43 573,50	0,00
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	48 050,00	0,00
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	48 050,00	0,00
Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	90 200,00	0,00
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	84 050,00	0,00
Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	34 150,00	0,00
Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	31 850,00	0,00
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	102 716,89	0,00
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	102 716,90	0,00
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	102 716,88	0,00
Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	68 250,00	0,00
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	35 250,00	0,00
Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	99 450,00	0,00
Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.1899	20 116,29	0,00
Компьютер	01.04.2010	34 600,00	0,00
Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22 650,00	0,00
Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	25 350,00	0,00
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	156 972,27	0,00
Консоль сервера 1	01.04.2010	23 300,00	0,00
Консоль сервера 2	01.04.2010	23 300,00	0,00
Консоль сервера 3	01.04.2010	38 200,00	0,00
Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	100 242,24	0,00
Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	100 242,24	0,00
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	33 161,87	0,00
Монитор Apple MC914ZE/A	01.10.2012	48 548,00	0,00
Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	52 526,27	0,00
Ноутбук Apple (Z0ED) MacBook Pro 17"	01.04.2010	33 600,00	0,00
Ноутбук Sony (VPC-Z11X9R/B), NB-0083	30.04.2010	59 780,12	0,00
Ноутбук SONY VAIO VGN-TZ3RMN/N	01.04.2010	23 000,00	0,00
Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	55 556,59	0,00
Оборудование для столовой	23.05.2006	998 305,11	0,00
Оборудование мультимплексирования приема DVB Scopus	31.03.2010	1 950 000,00	0,00
Плита электрическая Kовинаstroj (Kogast) ES-T47/1	28.05.2014	86 016,95	67 685,52
Проектор Epson EH-TW3200	14.06.2012	45 127,50	14 055,90
Процессорная дисковая полка EMC VNXE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	264 856,73	



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500	01.04.2010	97 500,00	0,00
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500-1	01.04.2010	97 500,00	0,00
Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	63 800,00	3 544,52
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	383 749,89	0,00
Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	47 950,00	0,00
Система условного доступа CAS 5000 CA 5020 MCPC	01.04.2010	741 700,00	0,00
Сканер Avision @V2800 SC-024	27.07.2012	55 932,20	0,00
Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	32 396,06	0,00
Скремблер OPT 002,2 For CAS 5000	01.04.2010	365 500,00	0,00
Скремблер OPT 002,2 For CAS 5000-2	01.04.2010	365 600,00	0,00
Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	2 312 099,26	0,00
Спутниковый приемник Codico IRD 2960-7	01.04.2010	20 500,00	2 396,36
Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	56 050,00	0,32
Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	50 050,00	0,00
Телевизор Samsung UE-55ES6547UX	27.09.2012	77 330,51	27 889,82
Универсальный пульт ДУ URC MX3000i	01.04.2010	33 500,00	0,00
Шкаф холодильный низкотемпературный CB107-S (ШН-0,7)	30.03.2015	40 423,73	30 590,85
сканер Avision @2800 SC-026	27.02.2013	50 711,86	0,00
сканер Avision @2800 SC-027	29.03.2013	52 796,61	0,00
Брифинг-приставка, темный дуб 1200x800xh740	27.06.2012	44 126,70	13 744,32
Мебельный шкаф (ПМГ)	31.12.2009	20 260,00	0,00
Мебельный шкаф 1 (ПМГ)	31.12.2009	20 260,00	0,00
Мебельный шкаф 2 (ПМГ)	31.12.2009	23 730,00	0,00
Мойка для волос "Ониск" серебро	17.11.2010	21 500,00	0,00
Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	89 866,94	0,00
Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.1899	47 232,52	0,00
Ресепшен 6-ого этажа	09.04.2012	77 419,10	21 575,62
Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	12 457,63	0,00
Стол письменный Тао wood с приставкой (левой) и бр	24.04.2012	89 393,65	24 912,97
Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	03.12.2004	24 433,48	0,00
Шкаф купе звпк-01 120815-091	10.09.2012	120 130,33	43 325,68
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	156 972,27	0,00
Итого по строке 1160 баланса:			387 679,73

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



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

Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Рыночная стоимость
Антенна Турникет-2 ФМ	24.12.2012	286 434,84	1,1098	317 873	40%	190 724
Аудио интерфейс RME Fireface UFX	06.04.2012	61 855,93	1,1098	68 645	40%	41 187
ЖК -телевизор Sony KDL-52X2000 silver	01.04.2010	78 750,00	1,3047	102 742	40%	61 645
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R	01.04.2010	23 900,00	1,3047	31 181	40%	18 709
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 1	01.04.2010	23 900,00	1,3047	31 181	40%	18 709
ЖК -телевизор TOSHIBO 37WL55R 2	01.04.2010	23 900,00	1,3047	31 181	40%	18 709
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 2	01.04.2010	22 650,00	1,3047	29 551	40%	17 730
ИБП APC SURT5000RMXLI серверная 3	01.04.2010	21 350,00	1,3047	27 854	40%	16 713
ИБП RT RM SURTD5000RMXLI сервер	01.04.2010	85 400,00	1,3047	111 418	40%	66 851
ИБП UDC APC Smart 5000 VA серверная	01.04.2010	33 850,00	1,3047	44 163	40%	26 498
ИБП UPS APC Smart 2000 VA	01.04.2010	24 400,00	1,3047	31 834	40%	19 100
ИБП UPS APC Smart-UPS	01.04.2010	51 950,00	1,3047	67 777	40%	40 666
ИБП UPS APC Smart-UPS-1	01.04.2010	51 950,00	1,3047	67 777	40%	40 666
ИБП UPS APC Smart-UPS-2	01.04.2010	53 000,00	1,3047	69 147	40%	41 488
Источник бесперебойного питания Liebert GXT3 3000	24.12.2012	43 573,50	1,1098	48 356	35%	31 431
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME>	01.04.2010	48 050,00	1,3047	62 689	40%	37 613
Коммутатор 3 Com <3CR17662-91-ME> - 2	01.04.2010	48 050,00	1,3047	62 689	40%	37 613
Коммутатор 3 Com 48-Port	01.04.2010	90 200,00	1,3047	117 680	40%	70 608
Коммутатор 3 Com 48-Port-1	01.04.2010	84 050,00	1,3047	109 657	40%	65 794
Коммутатор 3 Com Switch 4200G 48-Port	01.04.2010	34 150,00	1,3047	44 554	40%	26 732
Коммутатор 3Com Switch 4200G 48-Port <3CR17662-91M	01.04.2010	31 850,00	1,3047	41 553	40%	24 932
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-01	09.07.2012	102 716,89	1,1098	113 991	35%	74 094
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-02	09.07.2012	102 716,90	1,1098	113 991	35%	74 094
Коммутатор CISCO 2960S-48TS ND-110412-03	09.07.2012	102 716,88	1,1098	113 991	35%	74 094
Коммутатор CISCO Catalyst 2960	01.04.2010	68 250,00	1,3047	89 043	40%	53 426
Коммутатор Ethernet Switch Cisco 2950	01.04.2010	35 250,00	1,3047	45 989	40%	27 594
Коммутатор Fibre Channel SANbox SB5600	01.04.2010	99 450,00	1,3047	129 748	40%	77 849
Комплект мебели (МАКСИМУМ)	30.12.1999	20 116,29	3,6400	73 223	90%	7 322
Компьютер	01.04.2010	34 600,00	1,3047	45 141	40%	27 085
Компьютер в сборе (2)	01.04.2010	22 650,00	1,3047	29 551	40%	17 730
Компьютер звукорежиссера	01.04.2010	25 350,00	1,3047	33 073	40%	19 844
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания	24.12.2012	156 972,27	1,1098	174 201	35%	113 231
Консоль сервера 1	01.04.2010	23 300,00	1,3047	30 399	40%	18 239
Консоль сервера 2	01.04.2010	23 300,00	1,3047	30 399	40%	18 239
Консоль сервера 3	01.04.2010	38 200,00	1,3047	49 838	40%	29 903
Малая музыкальная радиостанция	24.12.2012	100 242,24	1,1098	111 244	35%	72 309
Малая музыкальная радиостанция 2	24.12.2012	100 242,24	1,1098	111 244	35%	72 309



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Рыночная стоимость
Мебельный шкаф (бух. Максимум)	31.12.2009	33 161,87	1,3432	44 542	60%	17 817
Монитор Apple MC914ZE/A	01.10.2012	48 548,00	1,1098	53 876	35%	35 020
Моноблок Apple 21, MB-0001	22.07.2011	52 526,27	1,1895	62 482	35%	40 613
Ноутбук Apple (Z0ED) MacBook Pro 17"	01.04.2010	33 600,00	1,3047	43 837	40%	26 302
Ноутбук Sony (VPC-Z11X9R/B), NB-0083	30.04.2010	59 780,12	1,3047	77 993	40%	46 796
Ноутбук SONY VAIO VGN-TZ3RMN/N	01.04.2010	23 000,00	1,3047	30 007	40%	18 004
Ноутбук Sony VPCF1, NB-0085	19.11.2010	55 556,59	1,3047	72 482	40%	43 489
Оборудование для столовой	23.05.2006	998 305,11	1,6367	1 633 917	60%	653 567
Оборудование мультиплексирования приема DVB Scopus	31.03.2010	1 950 000,00	1,3047	2 544 086	40%	1 526 452
Плита электрическая Kovinastroj (Kogast) ES-T47/1	28.05.2014	86 016,95	1,0581	91 018	30%	63 713
Проектор Epson EH-TW3200	14.06.2012	45 127,50	1,1098	50 081	35%	32 552
Процессорная дисковая полка EMC VNxE3150 2XSP DPE (сервер) SRV-NAS	20.08.2013	264 856,73	1,0801	286 077	30%	200 254
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500	01.04.2010	97 500,00	1,3047	127 204	40%	76 323
Резервирующий переключатель Scopus RSW 9500-1	01.04.2010	97 500,00	1,3047	127 204	40%	76 323
Резервирующий переключатель ASI PROFIT	01.04.2010	63 800,00	1,3047	83 237	40%	49 942
Сервер HP Proliant DL380 SRV-211011-01	21.10.2011	383 749,89	1,1895	456 487	40%	273 892
Сервер Proliant DL360R05 5160 HPM(RackIU 2xDC 3.0G	01.04.2010	47 950,00	1,3047	62 558	40%	37 535
Система условного доступа CAS 5000 CA 5020 MCPC	01.04.2010	741 700,00	1,3047	967 666	40%	580 600
Сканер Avison @V2800 SC-024	27.07.2012	55 932,20	1,1098	62 071	35%	40 346
Сканер HP ScanJet 7650n SC-017	27.09.2010	32 396,06	1,3047	42 266	40%	25 359
Скремблер OPT 002,2 For CAS 5000	01.04.2010	365 500,00	1,3047	476 853	40%	286 112
Скремблер OPT 002,2 For CAS 5000-2	01.04.2010	365 600,00	1,3047	476 984	40%	286 190
Спутниковый антенный приемный пост	05.02.2007	2 312 099,26	1,5224	3 519 883	60%	1 407 953
Спутниковый приемник Codico IRD 2960-7	01.04.2010	20 500,00	1,3047	26 746	40%	16 047
Спутниковый приемник Codico IRD 2962 с опцией	01.04.2010	56 050,00	1,3047	73 126	40%	43 876
Спутниковый приемник Codico IRD 2963	01.04.2010	50 050,00	1,3047	65 298	40%	39 179
Телевизор Samsung UE-55ES6547UX	27.09.2012	77 330,51	1,1098	85 818	35%	55 782
Универсальный пульт ДУ URC MX3000i	01.04.2010	33 500,00	1,3047	43 706	40%	26 224
Шкаф холодильный низкотемпературный СВ107-S (ШН-0,7)	30.03.2015	40 423,73	1,0000	40 424	10%	36 381
сканер Avison @2800 SC-026	27.02.2013	50 711,86	1,0801	54 775	35%	35 604
сканер Avison @2800 SC-027	29.03.2013	52 796,61	1,0801	57 027	35%	37 067
Брифинг-приставка, темный дуб 1200x800xh740	27.06.2012	44 126,70	1,1098	48 970	35%	31 830
Мебельный шкаф (PMГ)	31.12.2009	20 260,00	1,3432	27 213	45%	14 967
Мебельный шкаф 1 (PMГ)	31.12.2009	20 260,00	1,3432	27 213	45%	14 967
Мебельный шкаф 2 (PMГ)	31.12.2009	23 730,00	1,3432	31 874	45%	17 530
Мойка для волос "Оникс" серебро	17.11.2010	21 500,00	1,3047	28 050	50%	14 025



Перечень доходных вложений в материальные ценности	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость	Износ	Рыночная стоимость
Набор корпусной мебели "Бизон-5" Красное дерево П-	02.03.2005	89 866,94	1,7696	159 026	60%	63 610
Набор корпусной мебели (ком.директора)	30.12.1999	47 232,52	3,6400	171 926	60%	68 771
Ресепшен 6-ого этажа	09.04.2012	77 419,10	1,1098	85 916	35%	55 846
Стол для переговоров (ком.директора)	02.09.2004	12 457,63	1,9259	23 992	60%	9 597
Стол письменный Тао wood с приставкой (левой) и бр	24.04.2012	89 393,65	1,1098	99 205	30%	69 444
Уголок "Панорама" (ком.отдыха ген.дир.)	03.12.2004	24 433,48	1,9259	47 057	60%	18 823
Шкаф купе звпк-01 120815-091	10.09.2012	120 130,33	1,1098	133 315	35%	86 655
Компьютер и ПО для автоматизации ТВ-вещания 2	24.12.2012	156 972,27	1,1098	174 201	35%	113 231
Итого по строке 1160 баланса:		11 622 639,86		15 712 257		8 406 089

Таким образом, рыночная стоимость оборудования и материалов по статье доходные вложения ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 8 406 тыс. руб.

**Справедливая стоимость доходных вложений ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г., без учета НДС, округленно составляет 8 406 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату оценки составляла 1 558 тыс. руб. (0,9% в структуре активов компании).

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

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

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

- (а) вычитаемых временных разниц;
- (б) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (с) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

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

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организации" ПБУ 18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.



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

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

#### **8.5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ**

Балансовая стоимость запасов ЗАО ВНИИТР на дату оценки составляла 651 тыс. руб. (0,38% в объеме активов компании).

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

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Справедливая стоимость запасов в данном случае соответствует балансовой стоимости.

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

**Справедливая стоимость запасов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 651 тыс. руб.**

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

Дебиторская задолженность на дату определения стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки краткосрочная дебиторская задолженность составляла 21 210 тыс. руб. (12,26% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

Долгосрочный входящий НДС не является финансовым инструментом и не дисконтируется.

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



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

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

В связи с тем, что Заказчиком не предоставлена расшифровка дебиторской задолженности с указанием дат ее погашения, для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности Оценщик принял возможное значение оборачиваемости для краткосрочной дебиторской задолженности по данным финансового анализа – 37 дней.

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

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г. составляет округленно 21 210 тыс. руб.**

### 8.5.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства ЗАО ВНИИТР на дату оценки составляли 3 088 тыс. руб. (1,79% в объеме активов компании).

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

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

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

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

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

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

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

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

- заключен договор с банком, предполагающий обязательный остаток средств на счете;
- ограниченное использование средств предусмотрено договором займа/кредита;





- существуют ограничения по использованию средств на счете в силу законодательства страны, где располагается банк;
- денежные средства арестованы или заблокированы в связи с судебными разбирательствами, требованиями налоговых органов и т.д.;
- денежные средства находятся на счетах в банках, у которых отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности

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

**Справедливая стоимость денежных средств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 3 088 тыс. руб.**

#### 8.5.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ АКТИВОВ

В состав прочих активов входят расходы будущих периодов в размере 1 191 тыс.руб. (0,69% от общей стоимости активов).

**Табл. 8.9. Состав прочих активов**

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Расходы будущих периодов:			
Лицензия 135557 (услуги местной телефонной связи)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Лицензия 135558 (телематич.связь с радиочаст.спектром)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Лицензия 135559 (услуги связи по передаче данных с рад.част.)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Лицензия 135560 (предоставление каналов связи)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Audio Hijack Pro	15.04.2013	3 891,09	1 781,30
CS6 Design and Web Premium	06.05.2013	68 095,86	31 961,15
DynCRMCAL RUS SA OLP NL DvcCAL	04.04.2013	99 910,00	1 023,25
DynCRMSvr RUS SA OLP NL Qlfd	04.04.2013	50 402,00	516,18
Infix Standart 5-user	04.03.2013	80 110,30	35 274,43
Office Standart 2013	15.01.2013	112 752,00	45 949,47
Office Standart 2013	14.03.2013	112 752,00	49 647,25
Photoshop CS6 13	23.05.2013	24 714,55	11 825,75
SYMC BACKUP EXEC 2012	15.01.2014	58 706,85	35 665,93
Version Upgrade SolarWinds	19.02.2013	48 285,60	17 488,43
Windows Professional 8 S	15.01.2013	51 685,20	21 063,11
Windows Professional 8 S	14.03.2013	51 685,20	22 758,16
Лицензия CA ARCserv Backup r16 for Wind/	14.08.13	11 102,00	5 813,68
Права на обслуживание программы (медиаплеер для сайта)	22.06.2015	17 500,00	8 312,51



Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Сертификат тех.поддержки Red Hat с 19.05.15 по 18.05.16 (АТС)	19.05.2015	17913,73	6 625,66
ФотоШОУ 4,25	22.04.2013	1365	630,17
Итого по строке 1260			1 190 596,67

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

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

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

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Стоимость на дату оценки, руб.
Расходы будущих периодов:			
Лицензия 135557 (услуги местной телефонной связи)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Лицензия 135558 (телематич.связь с радиочаст.спектром)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Лицензия 135559 (услуги связи по передаче данных с рад.част.)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Лицензия 135560 (предоставление каналов связи)	15.12.2015	225 626,13	223 565,06
Audio Hijack Pro	15.04.2013	3 891,09	0
CS6 Design and Web Premium	06.05.2013	68 095,86	0
DynCRMCAL RUS SA OLP NL DvcCAL	04.04.2013	99 910,00	0
DynCRMSvr RUS SA OLP NL Qlfd	04.04.2013	50 402,00	0
Infix Standart 5-user	04.03.2013	80 110,30	0
Office Standart 2013	15.01.2013	112 752,00	0
Office Standart 2013	14.03.2013	112 752,00	0
Photoshop CS6 13	23.05.2013	24 714,55	0
SYMC BACKUP EXEC 2012	15.01.2014	58 706,85	0
Version Upgrade SolarWinds	19.02.2013	48 285,60	0
Windows Professional 8 S	15.01.2013	51 685,20	0



Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Стоимость на дату оценки, руб.
Windows Professional 8 S	14.03.2013	51 685,20	0
Лицензия CA ARCserv Backup r16 for Wind/	14.08.13	11 102,00	0
Права на обслуживание программы (медиаплеер для сайта)	22.06.2015	17 500,00	0
Сертификат тех.поддержки Red Hat с 19.05.15 по 18.05.16 (АТС)	19.05.2015	17913,73	0
ФотоШОУ 4,25	22.04.2013	1365	0
Итого по строке 1260			894 260,24

**Справедливая стоимость прочих активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 894 тыс.руб.**

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

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

Наименование активов	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Справедливая стоимость тыс.руб.
Нематериальные активы	21	83
Основные средства	144 830	869 827
Доходные вложения в материальные ценности	388	8 406
Отложенные налоговые активы	1 558	0
Запасы	651	651
Дебиторская задолженность	21 210	21 210
Денежные средства	3 088	3 088
Прочие оборотные активы	1 191	894
<b>АКТИВЫ</b>	<b>172 937</b>	<b>904 159</b>

**Таким образом, справедливая стоимость активов ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 904 159 тыс. руб.**

## 8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства ЗАО ВНИИТР на 01 января 2016 г. составляли 86 733 тыс. руб. и имели следующую структуру:

- долгосрочные обязательства – 3 480 тыс. руб. или 4% от общей суммы обязательств;
- краткосрочные обязательства – 83 253 тыс. руб. или 96% от общей суммы обязательств.

### 8.6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

По балансу долгосрочные обязательства компании были представлены отложенными налоговыми обязательствами.



### 8.6.1.1. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых обязательств

По балансу отложенные налоговые обязательства составляют 3 480 тыс.руб., что составляет 4% от общей величины обязательств.

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

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

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

- (а) вычитаемых временных разниц;
- (б) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (с) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

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

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

Стоимость отложенных налоговых обязательств принята равной балансовой.

**Справедливая стоимость долгосрочных обязательств по состоянию на дату оценки округленно составляет 3 480 тыс.руб.**

### 8.6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Согласно бухгалтерскому балансу ЗАО ВНИИТР краткосрочные обязательства были представлены заемными средствами, кредиторской задолженностью и оценочными обязательствами в размере 83 253 тыс. руб.

#### 8.6.2.1. Расчет текущей стоимости краткосрочных займов

Табл. 8.12. Состав краткосрочных займов

Наименование заимодавца, номер договора	Дата получения	Дата погашения	Сумма займа, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Порядок выплаты % и основной суммы займа
11-РМГ-0173	28.11.11	31.12.16	17 000 000,00	13 000 000,00	10%	в конце срока
11-РМГ-0189	23.12.11	31.12.16	15 000 000,00	15 000 000,00	10%	в конце срока
12-РМГ-0058	28.04.12	31.12.16	17 000 000,00	17 000 000,00	10%	в конце срока
11-РМГ-0182	12.12.11	31.12.15	21 000 000,00	4 700 000,00	10%	в конце срока

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

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



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

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

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

Расчет стоимости займов приведен в Табл. 8.13.

**Табл. 8.13. Расчет стоимости краткосрочных займов**

Наименование заимодавца	Непогашенный остаток на дату оценки	Период до погашения	Сумма к выплате, руб.	Ставка дисконтирования	Кэф дисконтирования	Рыночная стоимость, руб.
11-РМГ-0173	13 000 000,00	365,00	19 624 658	11,13%	0,8998	17 659 190
11-РМГ-0189	15 000 000,00	365,00	22 541 096	11,13%	0,8998	20 283 538
12-РМГ-0058	17 000 000,00	365,00	24 955 068	11,13%	0,8998	22 455 744
11-РМГ-0182	4 700 000,00	1,00	4 700 000	10,70%	1	4 700 000
Итого полученные краткосрочные кредиты и займы на дату оценки:						65 098 472

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

**Таким образом, текущая стоимость краткосрочных займов составляет 65 098 тыс.руб.**

#### 8.6.2.2. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

Определение рыночной стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ЗАО ВНИИТР на 01 января 2016 г., ее величина составляла 16 179 тыс.руб.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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





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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

В связи с тем, что Заказчиком не предоставлена расшифровка кредиторской задолженности с указанием дат ее погашения, для расчета текущей стоимости кредиторской задолженности Оценщик принял возможное значение оборачиваемости для краткосрочной кредиторской задолженности по данным финансового анализа – 30 дней.

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

**Таким образом, текущая стоимость кредиторской задолженности ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 16 179 тыс. руб.**

### 8.6.2.3. Расчет текущей стоимости оценочных обязательств

Оценочные обязательства ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляют 3 171 тыс.руб. (3,66% от общей величины обязательств).

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

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

**Таким образом, текущая стоимость краткосрочных пассивов ЗАО ВНИИТР по состоянию на дату определения стоимости составляет 84 448 тыс. руб.**

Итоговый расчет справедливой стоимости обязательств сведен в Табл. 8.14.

**Табл. 8.14. Итоговый расчет стоимости обязательств**

Наименование	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Справедливая стоимость, тыс.руб.
Отложенные налоговые обязательства	3 480	3 480
Заемные средства	63 903	65 098
Начисленные проценты по долгосрочным займам	18 903	0
Кредиторская задолженность	16 179	16 179
Оценочные обязательства	3 171	3 171
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>86 733</b>	<b>87 928</b>

**Текущая стоимость обязательств ЗАО ВНИИТР по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 87 928 тыс. руб.**

## **8.7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА**

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

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

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

Наименование статей	Величина
<b>Активы</b>	904 159
<b>Обязательства</b>	87 928
<b>Собственный капитал</b>	<b>816 230</b>

Таким образом, справедливая стоимость собственного капитала (100%) ЗАО ВНИИТР округленно составляет 816 230 тыс. руб.

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО ВНИИТР, рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2016 г. округленно составляет 816 230 тыс. руб.**

## **8.8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала). В рамках затратного подхода к оценке была определена рыночная стоимость собственного капитала (100% пакет обыкновенных именных акций) ЗАО ВНИИТР, которая составила 816 230 тыс. руб.

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

### **8.8.1.1. Расчет корректировки на недостаток ликвидности**

ЗАО ВНИИТР является закрытым акционерным обществом, на оборот акций которого существуют определенные ограничения, регламентируемые законодательством. По данным большинства исследований, ликвидность акций в значительной степени зависит от формы



собственности компании. То есть ликвидность акций закрытых акционерных обществ существенно ниже ликвидности акций открытых акционерных обществ.

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

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

Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен в Табл. 8.16.

**Табл. 8.16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, тыс.руб.**

Наименование статей	Величина
Рыночная стоимость 100% пакета, тыс. руб.	816 230
Оцениваемый пакет	77,84%
Скидка на низкую ликвидность	20,00%
Скидка за контроль	0,00%
Итоговый результат, тыс. руб.	508 310

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) составит 508 310 тыс. руб.

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала), рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 января 2016 г., округленно составляет 508 310 тыс. руб.**

**Стоимость одной акции в составе пакета составляет 129 637,85 руб.**

## 9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 9.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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



## 10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

- на 01.12.2015 г. денежные потоки компании по результатам основной производственной деятельности не постоянны, выручка по основному виду деятельности минимальна. Соответственно, у Оценщика нет возможности прогнозировать результаты деятельности на основе ретроспективных данных. Текущая деятельность компании не может дать определенное представление о результатах ее будущей деятельности, на протяжении всего исследуемого периода чистая прибыль ЗАО ВНИИТР образуется, в основном, за счет сдачи помещений в аренду, а не за счет выручки от основных видов деятельности компании;
- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли, поскольку ключевые показатели деятельности ЗАО ВНИИТР (норматив собственного оборотного капитала, статьи, формирующие чистую прибыль, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности), рассчитанные за 2015 г., не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями;



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

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

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

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

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

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

Согласование результатов не требуется.



## 12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением № 35 от 24.03.2016 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г. была выполнена оценка справедливой стоимости пакета обыкновенных именных акций ЗАО ВНИИТР размером 3 921 штука (77,84% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

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

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

**508 310 000 рублей**

**(Пятьсот восемь миллионов триста десять тысяч рублей)**

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

**129 637,85 руб.**

**(Сто двадцать девять тысяч шестьсот тридцать семь рублей 85 коп.)**

### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В.Лигачев

Генеральный директор ЗАО «НАОиК»

В.В. Бережной



## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ЗАО ВНИИТР

### Исходные данные

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

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

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

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.12.2015 года.

### Актив баланса

Таблица 1

<b>Баланс (Форма 1)</b>				
Статья баланса	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110	31,0	26,0	21,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	143 004,0	148 296,0	144 830,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 598,0	1 142,0	388,0
Финансовые вложения	1170	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	1180	2 443,0	1 244,0	1 558,0
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>148 076,0</b>	<b>150 708,0</b>	<b>146 797,0</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	1 958,0	1 221,0	651,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	18 136,0	11 971,0	21 210,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0	0,0	0,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 552,0	5 080,0	3 088,0
Прочие оборотные активы	1260	1 032,0	478,0	1 191,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>28 678,0</b>	<b>18 750,0</b>	<b>26 140,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>176 754,0</b>	<b>169 458,0</b>	<b>172 937,0</b>

### Пассив баланса

Таблица 2

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





## Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

<b>Отчет о финансовых результатах (Форма №2)</b>				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>				
Выручка	2110	6 018,0	173 255,0	165 192,0
Себестоимость продаж	2120	(5 198,0)	(105 608,0)	(89 946,0)
Валовая прибыль (убыток)	<b>2100</b>	<b>820,0</b>	<b>67 647,0</b>	<b>75 246,0</b>
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(243,0)	(20 457,0)	(21 619,0)
Прибыль (убыток) от продаж	<b>2200</b>	<b>577,0</b>	<b>47 190,0</b>	<b>53 627,0</b>
<b>Прочие доходы и расходы</b>				
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	0,0	180,0	73,0
Проценты к уплате	2330	(40,0)	(10 939,0)	(6 576,0)
Прочие доходы	2340	0,0	531,0	1 720,0
Прочие расходы	2350	(28,0)	(1 536,0)	(3 963,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	<b>509,0</b>	<b>35 426,0</b>	<b>44 881,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(24,0)	(5 057,0)	(8 438,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	100,0	(191,0)	(441,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(17,0)	(644,0)	(662,0)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	40,0	(1 199,0)	314,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>508,0</b>	<b>28 526,0</b>	<b>36 095,0</b>
<b>Справочно</b>				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>508,0</b>	<b>28 526,0</b>	<b>36 095,0</b>
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0

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

### Структура баланса

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

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

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

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

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

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

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

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ЗАО "ВНИИТР" на конец анализируемого периода (31.12.2015 г.) составила -53942,0 тыс.руб. , что говорит о том, что



все оборотные активы, а также часть постоянных активов предприятия формируются за счет краткосрочных обязательств, что является признаком сильной финансовой неустойчивости и в ближайшее время может привести к банкротству.

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

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



## Актив баланса

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

### Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	80,9%	87,5%	83,7%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1,5%	0,7%	0,2%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	1,4%	0,7%	0,9%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>83,8%</b>	<b>88,9%</b>	<b>84,9%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	1,1%	0,7%	0,4%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	10,3%	7,1%	12,3%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4,3%	3,0%	1,8%
Прочие оборотные активы	1260	0,6%	0,3%	0,7%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>16,2%</b>	<b>11,1%</b>	<b>15,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



### Изменения в активе баланса

Таблица 5

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

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, незначительно уменьшилась. По сравнению с концом 31.12.2013 г. активы и валюта баланса снизились на 2,2%, что в абсолютном выражении составило 3817,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 172937,0 тыс.руб.

В большей степени это произошло за счет снижения статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило 4464,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 59,1%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты' установилось на уровне 3088,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2013 г. составляла 148076,0 тыс.руб., снизились на 1279,0 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -0,9%) и на 31.12.2015 г. их величина составляла уже 146797,0 тыс.руб. (84,9% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 28678,0 тыс.руб. также снизилась на -2538,0 тыс.руб. (темп уменьшения оборотных активов составил 8,8%) и на 31.12.2015 г. их величина составила 26140,0 тыс.руб. (15,1% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.12.2015 г. составила 83,7% что говорит о 'тяжелой' структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (84,9%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 1,1%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 2210,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Доходные вложения в материальные ценности'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 4464,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 3074,0 тыс.руб. , что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.



Рассматривая дебиторскую задолженность "ЗАО "ВНИИТР" следует отметить, что предприятие на 31.12.2015 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 5031,0 тыс.руб.

Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.

### Пассив баланса

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

#### Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	0,0%	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	11,1%	11,6%	11,4%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1,1%	18,0%	38,5%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>12,2%</b>	<b>29,6%</b>	<b>49,8%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	80,2%	60,8%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1,2%	1,7%	2,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	81,4%	62,5%	2,0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>81,4%</b>	<b>62,5%</b>	<b>2,0%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	37,0%
Кредиторская задолженность	1520	4,5%	6,3%	9,4%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	1,8%	1,7%	1,8%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>6,3%</b>	<b>8,0%</b>	<b>48,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ		Изменения			
		В абс. выражении		Темп прироста	Удельного веса
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	5,0	5,0	0,0	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1 931,0	66 553,0	64 622,0	3 346,6%	37,4%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>21 582,0</b>	<b>86 204,0</b>	<b>64 622,0</b>	<b>299,4%</b>	<b>37,6%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	141 780,0	0,0	-141 780,0	-100,0%	-80,2%
Отложенные налоговые обязательства	2 175,0	3 480,0	1 305,0	60,0%	0,8%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>143 955,0</b>	<b>3 480,0</b>	<b>-140 475,0</b>	<b>-97,6%</b>	<b>-79,4%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	63 903,0	63 903,0	0,0%	37,0%
Кредиторская задолженность	7 965,0	16 179,0	8 214,0	103,1%	4,8%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	3 252,0	3 171,0	-81,0	-2,5%	-0,0%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>11 217,0</b>	<b>83 253,0</b>	<b>72 036,0</b>	<b>642,2%</b>	<b>41,8%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>176 754,0</b>	<b>172 937,0</b>	<b>-3 817,0</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,0%</b>

В части пассивов, снижение валюты баланса произошло за счет уменьшения статьи 'Заемные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -141780,0 тыс.руб., что в процентном соотношении соответствует -100,0% и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' установилось на уровне 0,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ЗАО "ВНИИТР" отметим, что его значение за анализируемый период значительно увеличилось. на 31.12.2015 г. величина собственного капитала предприятия составила 89375,0 тыс.руб. (51,7% от общей величины пассивов).



Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период незначительно снизилась. на 31.12.2015 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 83562,0 тыс.руб. (48,3% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 64622,0 тыс.руб. и составила 66553,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 64622,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2013 г. составляла 21582,0 тыс.руб., возросла на 64622,0 тыс.руб. (темп прироста составил 299,4%), и на 31.12.2015 г. его величина составила 86204,0 тыс.руб. (49,8% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 64622 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.12.2015 г. превышают долгосрочные на 76602,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может негативно сказаться на финансовой устойчивости предприятия. Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2013 г. составляла 143955,0 тыс.руб., снизилась на -140475,0 тыс.руб. (темп уменьшения составил -97,6%), и на 31.12.2015 г. ее величина составила 3480,0 тыс.руб. (2,0% от общей структуры имущества).

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

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2013 г. составляла 11217,0 тыс.руб. напротив возросла на 72036,0 тыс.руб. (темп прироста составил 642,2%), и на 31.12.2015 г. ее величина составила 83253,0 тыс.руб. (48,1% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение краткосрочной кредиторской задолженности оказал рост статьи 'Заемные средства'. За прошедший период рост этой статьи составил 63903,0 тыс.руб. (в процентном соотношении рост этой статьи составил 0,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' достигло 63903,0 тыс.руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2015 г. составляет статья 'Заемные средства'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 63903 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 76,8%)

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

### **Агрегированный баланс**

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

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.



### Агрегированный баланс.

Таблица 8

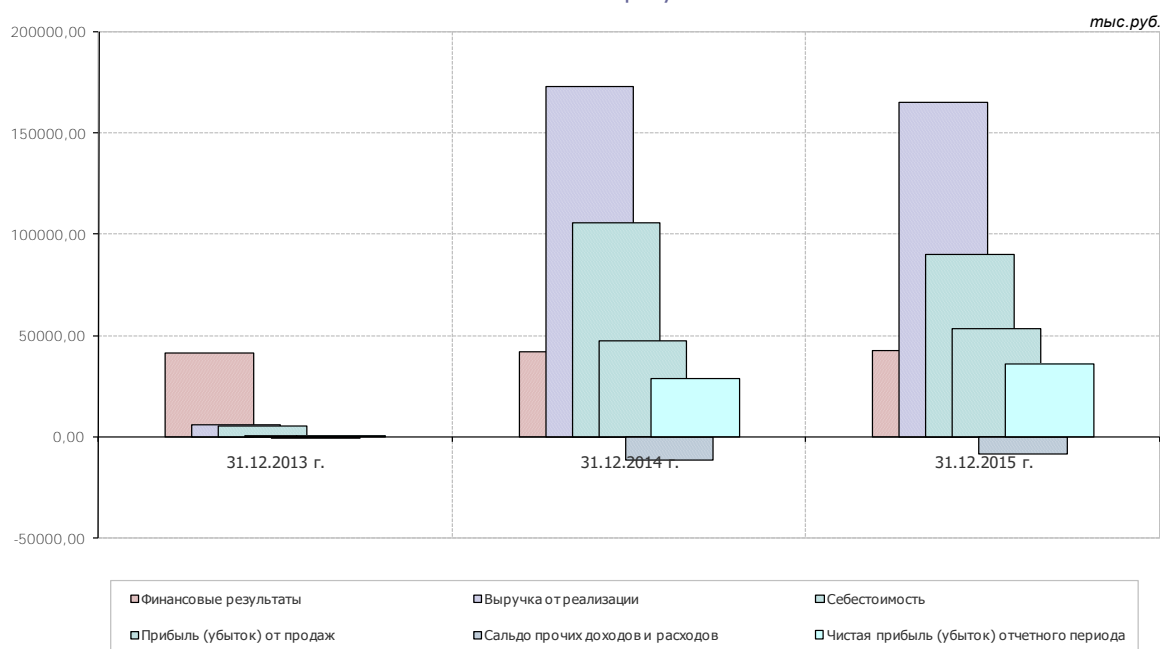
Агрегированный баланс - Изменения				
АКТИВ	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.	в абс. выражении	Изменения темп прироста
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>148 076,0</b>	<b>146 797,0</b>	<b>-1 279,0</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Оборотные активы</b>	<b>28 678,0</b>	<b>26 140,0</b>	<b>-2 538,0</b>	<b>-8,8%</b>
Запасы и затраты	1 958,0	651,0	-1 307,0	-66,8%
Краткосрочная дебиторская задолженность	18 136,0	21 210,0	3 074,0	16,9%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	7 552,0	3 088,0	-4 464,0	-59,1%
Прочие оборотные активы	1 032,0	1 191,0	159,0	15,4%
<b>Баланс</b>	<b>176 754,0</b>	<b>172 937,0</b>	<b>-3 817,0</b>	<b>-2,2%</b>
ПАССИВ				
<b>Собственный капитал</b>	<b>24 834,0</b>	<b>89 375,0</b>	<b>64 541,0</b>	<b>259,9%</b>
<b>Долгосрочные пассивы</b>	<b>143 955,0</b>	<b>3 480,0</b>	<b>-140 475,0</b>	<b>-97,6%</b>
Займы и кредиты	141 780,0	0,0	-141 780,0	-100,0%
Прочие долгосрочные пассивы	2 175,0	3 480,0	1 305,0	60,0%
<b>Краткосрочные пассивы</b>	<b>7 965,0</b>	<b>80 082,0</b>	<b>72 117,0</b>	<b>905,4%</b>
Займы и кредиты	0,0	63 903,0	63 903,0	0,0%
Кредиторская задолженность	7 965,0	16 179,0	8 214,0	103,1%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Баланс</b>	<b>176 754,0</b>	<b>172 937,0</b>	<b>-3 817,0</b>	<b>-2,2%</b>

### Анализ финансовых результатов деятельности ЗАО "ВНИИТР"

Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №9.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №10.

Финансовые результаты



Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.



Таблица 9

Отчет о финансовых результатах (Форма №2) (Изменения)				Изменения	
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>					
Выручка	6 018,0	165 192,0	159 174,0	2 645,0%	-
Себестоимость продаж	(5 198,0)	(89 946,0)	84 748,0	1 630,4%	31,9%
Валовая прибыль (убыток)	820,0	75 246,0	74 426,0	9 076,3%	31,9%
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	(243,0)	(21 619,0)	21 376,0	8 796,7%	9,0%
Прибыль (убыток) от продаж	577,0	53 627,0	53 050,0	9 194,1%	-22,9%
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
Проценты к получению	0,0	73,0	73,0	0,0%	-0,0%
Проценты к уплате	(40,0)	(6 576,0)	6 536,0	16 340,0%	3,3%
Доходы от участия в других организациях	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы	0,0	1 720,0	1 720,0	0,0%	-1,0%
Прочие расходы	(28,0)	(3 963,0)	3 935,0	14 053,6%	1,9%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>509,0</b>	<b>44 881,0</b>	<b>44 372,0</b>	<b>8 717,5%</b>	<b>-18,7%</b>
Изменение отложенных налоговых активов	40,0	314,0	274,0	685,0%	0,5%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(17,0)	(662,0)	-645,0	-3 794,1%	0,1%
Текущий налог на прибыль	(24,0)	(8 438,0)	8 414,0	35 058,3%	4,7%
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>508,0</b>	<b>36 095,0</b>	<b>35 587,0</b>	<b>7 005,3%</b>	<b>-13,4%</b>
<b>Справочно</b>					
Совокупный финансовый результат периода	508,0	36 095,0	35 587,0	7 005,3%	-13,4%
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 10

Оценка показателей ФХД - Изменения				Изменения	
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста	
1. Объем продаж	6 018,0	165 192,0	159 174,0	2 645,0%	
2. Прибыль от продаж	577,0	53 627,0	53 050,0	9 194,1%	
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%	
4. EBITDA	577,0	53 627,0	53 050,0	9 194,1%	
5. Чистая прибыль	508,0	36 095,0	35 587,0	7 005,3%	
6. Рентабельность продаж, %	9,6%	32,5%	22,9%	238,6%	
7. Чистые активы	21 582,0	86 204,0	64 622,0	299,4%	
8. Оборачиваемость чистых активов, %	27,88%	191,63%	163,7%	587,2%	
9. Рентабельность чистых активов, %	2,67%	62,21%	59,5%	2 226,9%	
10. Собственный капитал	24 834,0	89 375,0	64 541,0	259,9%	
11. Рентабельность собственного капитала, %	2,05%	50,73%	48,7%	2 379,9%	
12. Кредиты и займы	141 780,0	63 903,0	-77 877,0	-54,9%	
13. Финансовый рычаг	6,1	0,9	-5,2	-84,7%	
14. Реинвестированная прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0%	
15. Коэффициент реинвестирования	0,0	0,0	0,0	0,0%	
16. Экономический рост предприятия	0,0	0,0	0,0	0,0%	
17. Сумма процентов за кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%	
18. Средневзвешенная стоимость капитала	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом значительно увеличилась (с 6018,0 тыс.руб. на 31.12.2013 г. до 165192,0 тыс.руб. на 31.12.2015 г.). За анализируемый период изменение объема продаж составило 159174,0 тыс.руб. Тем прироста составил 2645,0%

Валовая прибыль на 31.12.2013 г. составляла 820,0 тыс.руб. За анализируемый период она возросла на 74426,0 тыс.руб., что следует рассматривать как положительный момент и на 31.12.2015 г. составила 75246,0 тыс.руб.

Прибыль от продаж на 31.12.2013 г. составляла 577,0 тыс.руб. За анализируемый период она , также как и валовая прибыль, возросла на 53050,0 тыс.руб., и на 31.12.2015 г. прибыль от продаж составила 53627,0 тыс.руб.

Следует отметить высокий уровень коммерческих и управленческих расходов в структуре отчета о финансовых результатах организации. На начало анализируемого периода их доля составляла 4,7% от себестоимости реализованной продукции. В отчетном же периоде наблюдается увеличение их доли - на 31.12.2015 г. управленческие и коммерческие расходы возросли и составили уже 24,0% от себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг.

Показателем повышения эффективности деятельности предприятия можно назвать более высокий рост выручки по отношению к росту себестоимости, который составил 2645,0% по сравнению с ростом себестоимости (1630,4%).



Отрицательным моментом являются убытки по прочим доходам и расходам - на 31.12.2015 г. сальдо по ним установилось на уровне -8678,0 тыс.руб. К тому же наблюдается отрицательная тенденция – за период с 31.12.2013 г. по 31.12.2015 г. сальдо по прочим доходам и расходам снизилось на -8678,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период выросла на 35587,0 тыс.руб., и наконец 31.12.2015 г. установилась на уровне 36095,0 тыс.руб. (темп прироста составил 7005,3%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности ЗАО "ВНИИТР" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 50,73%, что больше показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде 0,00%. Это говорит о том, что предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "ВНИИТР" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной. Однако следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение коммерческих и управленческих расходов, уменьшение сальдо по прочим доходам и расходам,).

### Показатели рентабельности

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

Динамика показателей рентабельности ЗАО "ВНИИТР" за 31.12.2013 г. - 31.12.2015 г. представлены в таблице №12.

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.	В абс.выражении
Общая рентабельность, %	8,5%	27,2%	18,7%	221,2%
Рентабельность продаж, %	9,6%	32,5%	22,9%	238,6%
Рентабельность собственного капитала, %	2,0%	50,7%	48,7%	2 379,9%
Рентабельность акционерного капитала, %	10 160,0%	721 900,0%	711 740,0%	7 005,3%
Рентабельность оборотных активов, %	1,8%	138,1%	136,3%	7 695,2%
Общая рентабельность производственных фондов, %	0,4%	30,8%	30,5%	8 686,6%
Рентабельность всех активов, %	0,3%	20,9%	20,6%	7 162,1%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	18,8%	18,8%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	13,6%	45,6%	31,9%	234,3%
Рентабельность производства, %	15,8%	83,7%	67,9%	430,3%

Значения показателей рентабельности ЗАО "ВНИИТР" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а.



Таблица 12а

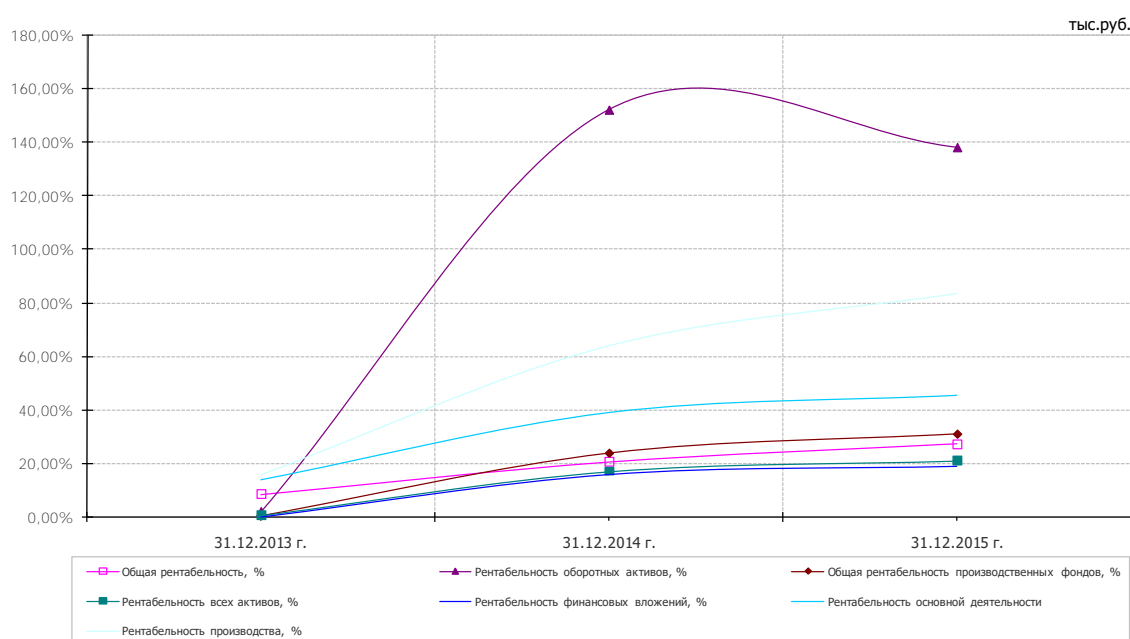
Показатели рентабельности			
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Общая рентабельность, %	8,46%	20,45%	27,17%
Рентабельность продаж, %	9,59%	27,24%	32,46%
Рентабельность собственного капитала, %	2,05%	73,37%	50,73%
Рентабельность акционерного капитала, %	10160,00%	570520,00%	721900,00%
Рентабельность оборотных активов, %	1,77%	152,14%	138,08%
Общая рентабельность производственных фондов, %	0,35%	23,69%	30,85%
Рентабельность всех активов, %	0,29%	16,83%	20,87%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	15,76%	18,81%
Рентабельность основной деятельности	13,63%	39,04%	45,55%
Рентабельность производства, %	15,78%	64,05%	83,66%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ЗАО "ВНИИТР" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 8,5%, но уже на конец анализируемого периода - на 31.12.2015 г. она возросла и установилась выше среднего по отрасли значения и составляет 27,2% (изменение в абсолютном выражении за период - (18,7%)). Эту тенденцию следует рассматривать как положительный момент.

Повышение рентабельности собственного капитала с 2,05% до 50,73% за анализируемый период было вызвано увеличением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на 35587,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

Показатели рентабельности



### Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "ВНИИТР" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13.



Таблица 13

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения	Изменения			
	показатели		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.		
1. Источники собственных средств	24834,0	89375,0	64 541,0	259,9%
2. Внеоборотные активы	148076,0	146797,0	-1 279,0	-0,9%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-123242,0	-57422,0	65 820,0	53,4%
4. Долгосрочные кредиты и займы	143955,0	3480,0	-140 475,0	-97,6%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	20713,0	-53942,0	-74 655,0	-360,4%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	63903,0	63 903,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	20713,0	9961,0	-10 752,0	-51,9%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1958,0	651,0	-1 307,0	-66,8%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-125200,0	-58073,0	67 127,0	53,6%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	18755,0	-54593,0	-73 348,0	-391,1%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	18755,0	9310,0	-9 445,0	-50,4%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0,0	
12.2.	1	0	-1,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Нормальная финансовая устойчивость	Допустимо неустойчивое состояние предприятия		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13а.

Таблица 13а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям	показатели		
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
1. Источники собственных средств	24834,0	52930,0	89375,0
2. Внеоборотные активы	148076,0	150708,0	146797,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-123242,0	-97778,0	-57422,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	143955,0	105827,0	3480,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	20713,0	8049,0	-53942,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	63903,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	20713,0	8049,0	9961,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1958,0	1221,0	651,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-125200,0	-98999,0	-58073,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	18755,0	6828,0	-54593,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	18755,0	6828,0	9310,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0
12.2.	1	1	0
12.3.	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Нормальная финансовая устойчивость	Нормальная финансовая устойчивость	Допустимо неустойчивое состояние предприятия

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ЗАО "ВНИИТР" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14.

Таблица 14

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование финансового коэффициента		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.		
Коэффициент автономии	0,14	0,52	0,38	267,8%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	6,12	0,93	-5,18	-84,7%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,19	0,18	-0,02	-8,1%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,16	1,07	0,91	554,3%
Коэффициент маневренности	-0,73	-0,62	0,11	15,3%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	10,58	-82,86	-93,44	-883,3%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,85	0,85	0,00	0,4%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,85	0,04	-0,82	-95,6%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	76,5%	76,5%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	5,2%	19,4%	14,1%	269,3%



Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14а.

Таблица 14а

<b>Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям</b>			
Наименование финансового коэффициента	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Коэффициент автономии	0,14	0,31	0,52
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	6,12	2,20	0,93
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,19	0,12	0,18
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	0,16	0,45	1,07
Коэффициент маневренности	-0,73	-0,62	-0,62
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	10,58	6,59	-82,86
Коэффициент имущества производственного назначения	0,85	0,90	0,85
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,85	0,67	0,04
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	76,47%
Коэффициент кредиторской задолженности	5,24%	9,18%	19,36%

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

Как видно из таблицы №13, на начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства., а на конец периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №13а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2013 г.) ситуация на ЗАО "ВНИИТР" осталась в целом на том же уровне.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,38 и на 31.12.2015 г. составил 0,52. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -5,18 и на 31.12.2015 г. составил 0,93. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период снизился на -0,02 и на 31.12.2015 г. составил 0,18. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,11 и на 31.12.2015 г. составил -0,62. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме.



Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. ЗАО "ВНИИТР" На конец анализируемого периода ЗАО "ВНИИТР" обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период снизился на -93,44 и на 31.12.2015 г. составил -82,86. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

### Анализ ликвидности

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №15.

Таблица 15

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,95	0,04	-0,91	-95,9%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	3,23	0,30	-2,92	-90,6%
Коэффициент текущей ликвидности	3,60	0,33	-3,27	-90,9%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,72	-2,06	-2,79	-385,7%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		-0,66	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №15а.



Таблица 15а

<b>Анализ ликвидности баланса по относительным показателям</b>			
Наименование коэффициента	Значение коэффициента		
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,95	0,47	0,04
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	3,23	1,59	0,30
Коэффициент текущей ликвидности	3,60	1,75	0,33
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,72	0,43	-2,06
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,41	-0,19

На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,95. на 31.12.2015 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 0,04. На конец анализируемого периода показатель находится ниже нормативного значения (0,2), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 3,23. на 31.12.2015 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию, и составило 0,30.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя текущей ликвидности составило 3,60. на 31.12.2015 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 0,33. На конец анализируемого периода показатель находится ниже нормативного значения (2,0), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,66, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

#### **Анализ деловой активности**

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

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

очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №16.

Таблица 16

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Отдача активов, <b>дней</b>	10573,52	373,09	-10 200,43	-96,47%
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>дней</b>	8556,43	319,45	-8 236,98	-96,27%
Оборачиваемость оборотных активов, <b>дней</b>	1715,53	48,91	-1 666,62	-97,15%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>дней</b>	135,61	2,61	-133,00	-98,08%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>дней</b>	1715,53	48,91	-1 666,62	-97,15%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	36,16	-1 048,75	-96,67%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	29,29	-447,18	-93,85%
Отдача собственного капитала, <b>дней</b>	1485,58	29,29	-1 456,29	-98,03%
<b>Расчет чистого цикла</b>				
Оборачиваемость материальных запасов, <b>дней</b>	117,13	1,42	-115,71	-98,79%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	36,16	-1 048,75	-96,67%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, <b>дней</b>	61,73	2,60	-59,14	-95,80%
<b>Затратный цикл, дней</b>	<b>1263,77</b>	<b>40,17</b>	<b>-1 223,60</b>	<b>-96,82%</b>
Оборачиваемость кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	35,26	-441,21	-92,60%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Производственный цикл, дней</b>	<b>476,47</b>	<b>35,26</b>	<b>-441,21</b>	<b>-92,60%</b>
<b>Чистый цикл, дней</b>	<b>787,30</b>	<b>4,91</b>	<b>-782,39</b>	<b>-99,38%</b>

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №16а.

Таблица 16а

Показатели деловой активности (в днях)	Изменения		
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Наименование показателя			
Отдача активов, <b>дней</b>	10573,52	359,69	373,09
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>дней</b>	8556,43	302,70	319,45
Оборачиваемость оборотных активов, <b>дней</b>	1715,53	49,27	48,91
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>дней</b>	135,61	4,16	2,61
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>дней</b>	1715,53	49,27	48,91
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	31,28	36,16
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	19,39	29,29
Отдача собственного капитала, <b>дней</b>	1485,58	80,79	155,06
<b>Расчет чистого цикла</b>			
Оборачиваемость материальных запасов, <b>дней</b>	117,13	2,54	1,42
Оборачиваемость дебиторской задолженности, <b>дней</b>	1084,91	31,28	36,16
Оборачиваемость прочих оборотных активов, <b>дней</b>	61,73	0,99	2,60
<b>Затратный цикл, дней</b>	<b>1263,77</b>	<b>34,81</b>	<b>40,17</b>
Оборачиваемость кредиторской задолженности, <b>дней</b>	476,47	22,23	35,26
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Производственный цикл, дней</b>	<b>476,47</b>	<b>22,23</b>	<b>35,26</b>
<b>Чистый цикл, дней</b>	<b>787,30</b>	<b>12,58</b>	<b>4,91</b>

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №17.

Таблица 17

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	31.12.2013 г.	31.12.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Отдача активов, <b>об</b>	0,0	1,0	0,9	2734,1%
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>об</b>	0,0	1,1	1,1	2578,5%
Оборачиваемость оборотных активов, <b>об</b>	0,2	7,4	7,2	3407,2%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>об</b>	2,7	138,2	135,5	5104,5%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>об</b>	0,2	7,4	7,2	3407,2%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>об</b>	0,3	10,0	9,6	2900,7%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>об</b>	0,8	12,3	11,5	1526,8%
Отдача собственного капитала, <b>об</b>	0,2	2,3	2,1	858,1%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период представлен на в таблице №17а.



Таблица 17а

Показатели деловой активности (в оборотах за период)			
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.
Отдача активов, об.	0,03	1,00	0,96
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	0,04	1,19	1,13
Оборачиваемость оборотных активов, об.	0,21	7,31	7,36
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	2,65	86,49	138,17
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	0,21	7,31	7,36
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	0,33	11,51	9,96
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	0,76	18,56	12,29
Отдача собственного капитала, об.	0,24	4,46	2,32

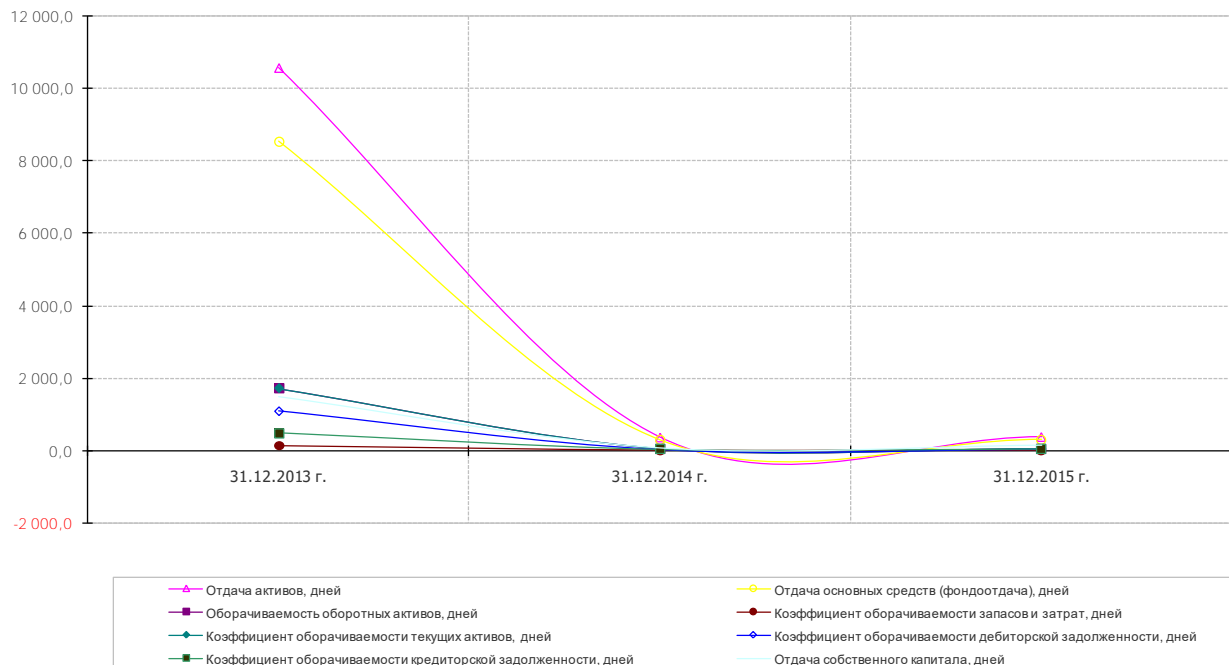
Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения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

Показатели деловой активности, представленные в табл. №16, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №16, большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизилось. Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции. Также положительной тенденцией является то, что при снижении периода оборачиваемости увеличилась и выручка. За период с 31.12.2013 г. по 31.12.2015 г. выручка от реализации увеличилась на 2645,0%.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №4.

Показатели деловой активности (в днях)



## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2013 г. по 31.12.2015 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ЗАО "ВНИИТР" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной. Однако следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение коммерческих и управленческих расходов, уменьшение сальдо по прочим доходам и расходам,).
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне -0,66, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. На начало анализируемого периода для формирования запасов и затрат у предприятия хватает нормальных источников финансирования - предприятие использует для их финансирования собственные и долгосрочные заемные средства, а на конец периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.
8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал 787,30 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла сократилась на 782,39 дн. и составила 4,91 дн. что говорит о положительной тенденции, об увеличении кредитов поставщиков и покупателей, позволяющих покрыть потребность в финансировании производственного процесса.
9. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 21582,0 тыс.руб. возросла на 64622,0 тыс.руб. (темп прироста составил 299,4%), и на 31.12.2015 г. их величина составила 86204,0 тыс.руб.
10. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как низкую

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

### 15.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

##### 15.1.1.1. Юридическая характеристика объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## 15.1.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 15.1.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

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

Объект недвижимости на дату оценки используется под размещение офисных помещений.

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

Табл. 15.1. Краткое описание местоположения

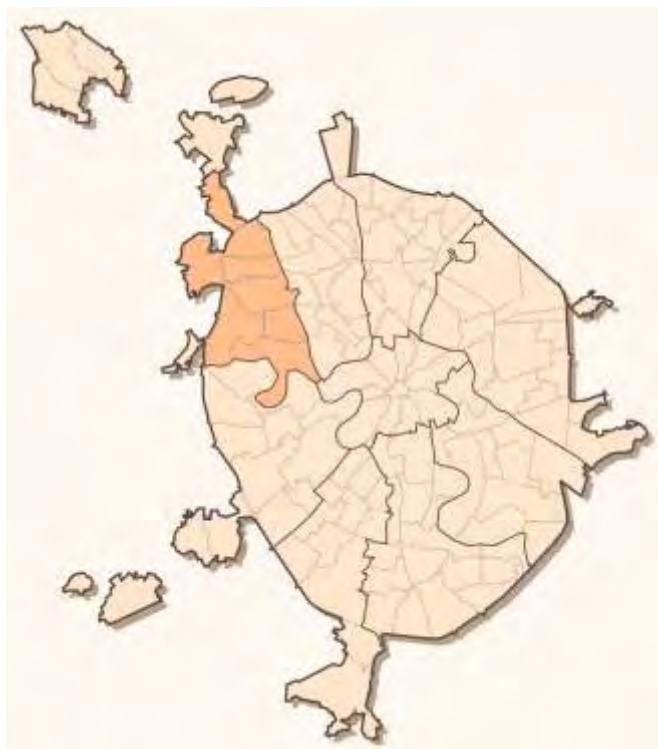
Страна	Россия
Субъект РФ	Москва
Округ	Северо-Западный административный округ (СЗАО)
Муниципальный район	Хорошево-Мневники
Окружающая застройка (жилая, административная и т.п.)	Жилая, административная, производственно-складская
Ближайшая станция метро	Октябрьское поле
Удаленность от станции метро	10 минут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





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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### 15.1.2.3. Фотографии объекта оценки



Рис. 15.1 Внешний вид здания

Табл. 15.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки

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

Описание	Характеристики
Год капитального ремонта	Нет данных
Общий процент износа (по данным БТИ)	14%
Высота потолков, м	2,60 - 4,35
Строительный объем здания (литер 1), куб. м	42363
Памятник архитектуры	Нет

#### Описание основных конструктивных элементов здания

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

#### Описание характеристик улучшений объекта недвижимости

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

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

Заполнение проемов оконных; дверных	Проемы оконные - стеклопакеты с двухстворчатым остеклением, первый этаж витражи щитовые, проемы дверные - филенчатые
Полы	Линолеум, паркет, в вестибюле и обеденном зале керамическая плитка, в санузлах метлахская плитка
Стены, потолки	Наружная отделка стен - первый этаж облицован керамической плиткой, торцевые стены облицованы лицевым кирпичом. Внутренние стены штукатурка, побелка, мокрая окраска, отделка панелями. Потолки подвесные.



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

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

## 15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### 15.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

В рамках затратного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы<sup>5</sup>:

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

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

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

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



## **15.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **15.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы<sup>6</sup>:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

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

#### **15.3.2.1. Общие положения**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

---

<sup>6</sup> Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002



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

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

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

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

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

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

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



**Табл. 15.3. Характеристика объектов-аналогов**

<b>Метро, район</b>	<b>Пл. кв.м</b>	<b>Стоимость, руб.</b>	<b>От метро, мин.</b>	<b>Описание</b>	<b>Источник</b>
м. Полежаевская, 3-я Хорошевская улица, 2С1	993,0	148 950 000	8	Здание класса С, Ремонт отличный. Прямая продажа от Собственников. Возможна продажа как (готового бизнеса) так и без арендаторов. Коридорно - кабинетная планировка. Охрана, Парковка.	менеджер компании +7 (967) 226-37-47
м. Полежаевская, 4-я Магистральная улица, 5С1	491,0	77 480 000	4	Планировка - кабинетная. . До ближайшей от офисного здания станции метро - Полежаевская - 4 мин пешком. Здание общей площадью 14106 кв.м.	Компания FCG +7 (495) 151-86-44
м. Полежаевская, 4-я Магистральная улица, 5	5 589,0	808 650 000	3	качественная отделка офисных блоков свободная планировка позволяет наилучшим образом организовать рабочее пространство оптимальный парковочный коэффициент: на 100 кв. м офисной площади приходится 1 машиноместо на внутренней огороженной охраняемой территории. 15000 м2 общая площадь.	частный маклер +7 (926) 747-73-35
м. Полежаевская, 4-я Магистральная улица, 5С1	5 336,0	768 384 000	4	Качественная отделка офисных блоков и свободная планировка позволяет наилучшим образом организовать рабочее пространство. Парковочный коэффициент: на 100 кв.м. офисной площади приходится 1 машиноместо на внутренней огороженной охраняемой территории.	Компания ЭлитЦентр +7 (495) 258-92-29 +7 (495) 258-92-29



Все объекты-аналоги расположены в одном округе в зданиях класса С. Корректировки на местоположение не требуется. По мнению Оценщика необходимо провести корректировку на площадь объектов. Первые два объекта – аналога имеют площадь менее 1 тыс.кв.м.,. Корректировки на площадь введены на основании коэффициентов из справочника рыночных корректировок СРК 2014 ООО «НПЦПО» табл.38, стр.62.. Коэффициент корректировки при таких площадях равен 0,95.

Медианная величина скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов с НДС составляет 144 000 руб. Средняя величина скидки на торг находится в пределах 10-30%. В расчетах применена скидка 25%. Тогда стоимость объекта оценки с учетом НДС составит:

$$144\ 000 \times 10\ 564,1 \times 0,75 = 1\ 140\ 922\ 800 \text{ руб.}$$

**Стоимость здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 января 2016 г. без учета НДС округленно составляет 966 900 000 руб.**

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

### **15.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой офисное здание (офисные помещения) со стандартной, для данного класса, отделкой. Анализ имеющихся тенденций на рынке офисной недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе нет предпосылок для значительного изменения основных показателей деятельности объекта, таких, как загрузка, уровень арендной платы,



структура операционных расходов и т. п. Поэтому в настоящем отчете использовался метод прямой капитализации для определения стоимости оцениваемых помещений

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

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

### **15.4.2.1. Последовательность расчета**

Процедура оценки объекта методом прямой капитализации состоит из следующих этапов:

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

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

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

где:

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

ЧОД – чистый операционный доход (без учета НДС);

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

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

## **15.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ**

Для определения рыночной величины ставки аренды оцениваемого объекта был проведен анализ фактического заполнения помещений арендаторами и фактическими величинами арендных ставок. Результаты приведены в Табл. 15.4.



**Табл. 15.4. Фактические данные об арендаторах**

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

Расчет действительного валового дохода приведен в Табл. 15.5.

**Табл. 15.5. Расчет действительного валового дохода**

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



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

#### 15.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Анализ рыночных данных приведенный в Аналитическом издании<sup>7</sup> показывает, что коэффициент капитализации для офисов класса А, В и С находится на уровне 8 - 12%. Ввиду того, что величина вакантных площадей офисов класса С ниже аналогичного показателя для офисов класса В, то этот факт можно расценивать как, менее рисковое вложение инвесторов в указанный сегмент рынка. Поэтому величина коэффициента капитализации была принята на среднем уровне из приведенного диапазона – 10%.

#### 15.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

<sup>7</sup>Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" № 247 октябрь 2015 г.



фактических данных. Поскольку, как показывает анализ рынка аренды (см. Разд. 5) ставки аренды для офисных помещений в течение последнего года изменяются не очень значительно относительно некоторого среднего уровня. На основании графика (стр.27) годовой рост потенциального валового дохода на 2016 был принят равным 4%.

Результаты расчета приведены в Таблице ниже.

**Табл. 15.6. Расчет стоимости здания ДП**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Прогнозная величина действительного валового дохода, руб. в год	98 327 793
Прогнозная величина операционных расходов, руб. в год	26 410 250
Прогнозная величина чистого операционного дохода, руб. в год	71 917 543
Коэффициент капитализации	10,00%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	719 175 429

Таким образом, определена стоимость оцениваемого административного здания по состоянию на 01 января 2016 г. как объекта недвижимости в размере 719 175 429 руб.

**Таким образом, стоимость здания в рамках доходного подхода по состоянию 01 января 2016 г. без учета НДС округленно составляет 719 200 000 руб.**

## **15.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

### **15.5.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА И УСЛОВИЙ СОГЛАСОВАНИЯ**

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы, как показано в Табл. 15.7.

**Табл. 15.7 Матрица для критериев и подходов**

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

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

Дальнейший алгоритм соответствует классическому методу анализа иерархий.



Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости, как показано в Табл. 15.8.

**Табл. 15.8 Матрица для определения степени важности критериев**

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

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

Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев (см. Табл. 15.9, Табл. 15.10, Табл. 15.11).

**Табл. 15.9 Матрица для определения степени соответствия критерию H1**

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

**Табл. 15.10 Матрица для определения степени соответствия критерию H2**

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

**Табл. 15.11 Матрица для определения степени соответствия критерию H3**

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

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода, как показано в Табл. 15.12.



**Табл. 15.12 Матрица для расчета весовых коэффициентов**

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

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

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в Табл. 15.13.

**Табл. 15.13. Результаты расчета весовых коэффициентов**

Степень важности критериев					
Критерий	H1	H2	H3		
Значение	3	4	4		
Относительная степень важности критериев					
Критерии	H1	H2	H3	Вес	Степень важности
H1	1	0,75	0,75	0,825	0,273
H2	1,33	1	1,00	1,101	0,364
H3	1,33	1,00	1	1,101	0,364
Сумма				3,027	1,000
Степень соответствия подхода критерию H1					
Подход	P1	P2			
Значение	3	6			
Относительная степень соответствия подхода критерию H1					
Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия	
P1	1	0,50	0,794	0,386	
P2	2,00	1	1,260	0,614	
Сумма			2,054	1,000	
Степень соответствия подхода критерию H2					
Подход	P1	P2			
Значение	4	5			
Относительная степень соответствия подхода критерию H2					
Подход	P1	P2	Вес	Степень соответствия	



P1	1	0,80	0,928	0,463
P2	1,25	1	1,077	0,537
Сумма			2,006	1,000

**Степень соответствия подхода критерию Н3**

Подход	P1	P2
Значение	5	5

**Относительная степень соответствия подхода критерию Н3**

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

**Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода**

Степень \ Критерий	H1	H2	H3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1	0,386	0,463	0,500	0,46
Степень соответствия P2	0,614	0,537	0,500	0,54
Степень важности критериев	0,273	0,364	0,364	1,000

Примечание.

Критерии: H1 – способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; H2 – надежность исходных данных; H3 – точность результатов, полученных различными подходами. Подходы к оценке: P1 – доходный; P2 – сравнительный.

## 15.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

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

Результаты согласования приведены в Табл. 15.14.

**Табл. 15.14 Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки**

Величины	Стоимость без НДС, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная величина стоимости без НДС, руб.
Сравнительный подход	966 900 000	0,54	522 126 000
Доходный подход	719 200 000	0,46	330 832 000
Рыночная стоимость			853 000 000

Таким образом, рыночная стоимость административного здания, расположенного по адресу: г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д.12, общей площадью 10 564,1 кв. м., по состоянию на 01 января 2016 г. без учета НДС округленно составляет 853 000 000 рублей.



## **16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а  
Тел: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

01.12.2015 № 1543/014

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Для предоставления  
по месту требования

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

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

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

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

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

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

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





ПОЛИС № 922/965108634

**страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Глинка д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис).

Дата оформления полиса «20» августа 2015 г.

Валюта рубль РФ страхования:

Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Литачев Константин Владимирович Дата рождения: 10 июня 1973 г. Адрес по месту регистрации: 123134 г. Москва, ул. Барбарина 19-1-133 Паспорт: №4501 №6151082, выдан: 03.03.2002 Паспортным столом №1 ОВД района «Хорошево-Мневники» г. Москва Член СРО оценщиков: МСНО-ФП «ОПЭО» E-mail: oostate@gmail.com тел. +79164068802
<b>Представитель страховщика:</b>	Медкова Галина Васильевна Код 298539

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



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

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

Страхователь

М.П.

*(подпись)*







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

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-2005/16**

**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2005/16 от 02.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимое Агентство Оценка и Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д.22, корп.1, кв. 281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 02.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество  
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Надлежащим образом страхование имущества и  
осуществляет деятельность ИКС на основании доверенности  
от 02.03.2016г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
ООО «Независимое Агентство Оценка и  
Консалтинг»  
Генеральный директор на основании Устава

*Березной В.В.*  
М.П. (Березной В.В.)  
«02» марта 2016г.



## **17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**







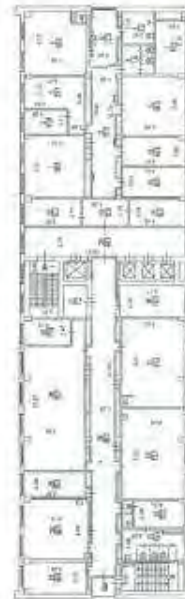








Масштаб 1:200



Масштаб 1:200



Масштаб 1:200



Масштаб 1:200



Экз. № 100

Масштаб 1:200



Экз. № 101

Масштаб 1:200



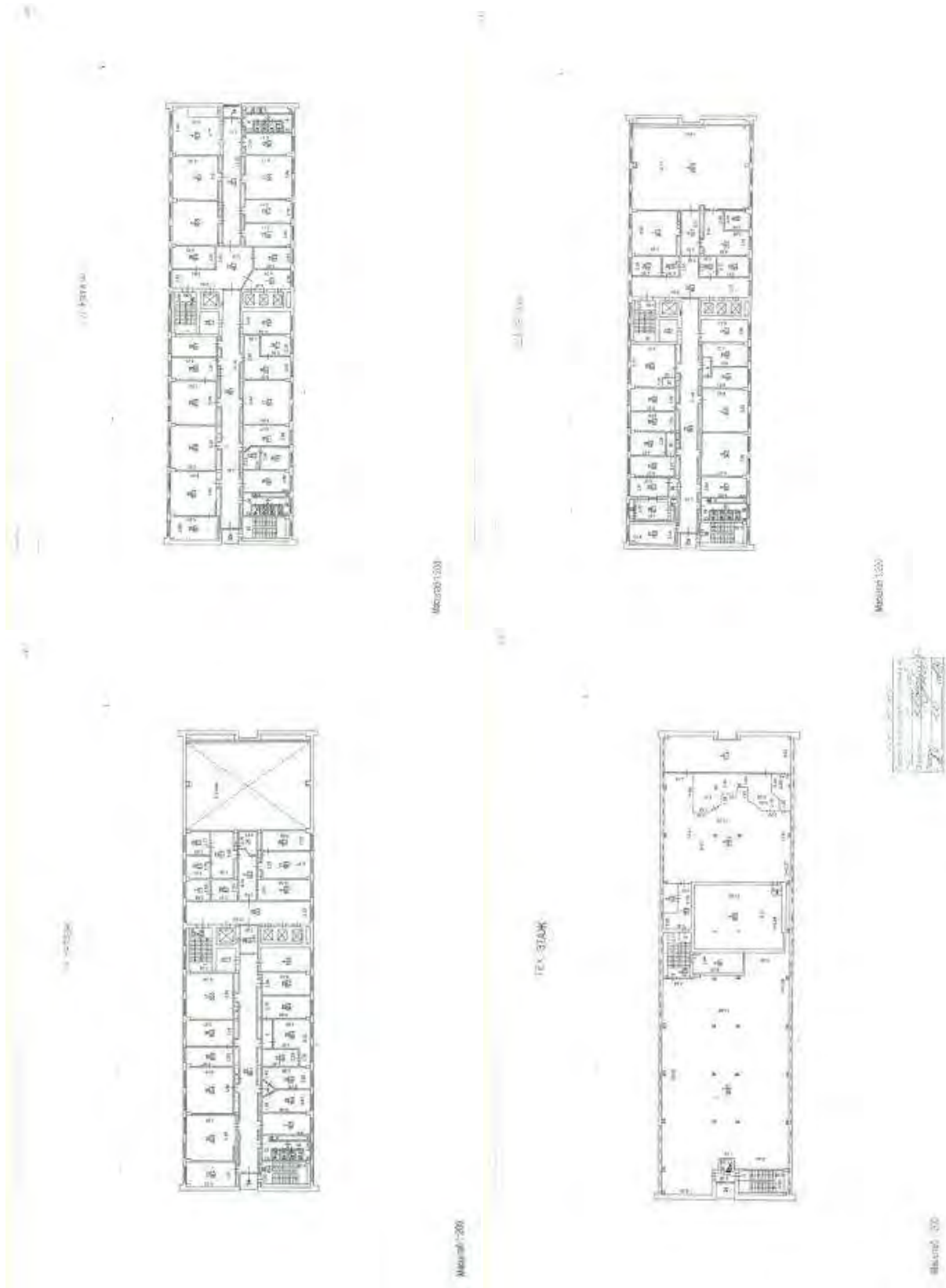
Экз. № 102

Масштаб 1:200



Экз. № 103

Масштаб 1:200



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

№ документа: 1-И-Харьковская-Ш-11-12 стр. 27

Итого	по балансу	10564,1	6636,3	3927,9			
— балансовый перенос		10564,1	6636,3	3927,9			
в т.ч. по балансу		0,0	0,0	0,0			
Средства		289,6	151,1	138,5			
Управление		8100,5	6504,4	3595,9			
Объекты права		363,4	236,8	109,4			
Прочие		749,5	652,4	316,7			

Итого всего:

по балансу, по балансу: 124,6

в том числе:

по балансу: 616,0

по балансу: 68,6

Адрес: зарегистрирован в Административном округе Замоскворечье г.Москва  
1-12-31027, И 8301138

Заставщик по 27 странице: 04.10.2010 г.

Исполнитель: [подпись] [подпись] 02.10.2010

