

**ОТЧЕТ № 10-16/01/310112**  
**об оценке рыночной стоимости**  
**1 (Одной) обыкновенной именной акции**  
**АО «АСКК»**

Действительная дата оценки: 08 сентября 2016 г.

Дата публикации Отчета: 09 сентября 2016 г.

Заказчик: ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ  
смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции»

Исполнитель: ООО «ЦОИ»

Основание для проведения оценки: Договор № 01/310112 об  
оказании услуг по оценке от 31.01.2012 г. и Техническое задание № 10  
от 25.08.2016 г.

Москва, 2016 г.

## Заключение

### о рыночной стоимости

### одной обыкновенной акции АО «АСКК»

В соответствии с договором № 01/310112 об оказании услуг по оценке от 31.01.2012 г. и Техническим заданием № 10 от 25.08.2016 г., заключенными между Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции», и Исполнителем – ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА», специалистами ООО «ЦОИ», была произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки в составе Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций в количестве 1026 (одной тысячи двадцати шести) штук Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899, ИНН 7704167721, КПП 771401001), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг №1-01-08445-Н. (далее: «Объект оценки»).

Действительная дата оценки 08 сентября 2016 года.

В результате проведенных исследований и расчетов определена рыночная стоимость Объекта оценки на вышеуказанную дату оценки, которая составляет, округленно:

**1 231 712 (Один миллион двести тридцать одна тысяча семьсот двенадцать) рублей.**

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО 7, ФСО № 8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года, № 611 от 25 сентября 2015 года и № 326 от 01 июня 2015 г.), а также стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» - всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая вышеизложенное, величина справедливой стоимости оцениваемого объекта равна его рыночной стоимости. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Итоговая величина рыночной стоимости и выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых была получена необходимая информация для определения рыночной стоимости Объекта оценки. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета об оценке Объекта оценки. ООО «ЦОИ» не проводило в рамках настоящего отчета проверку достоверности предоставленных заказчиком документов и иной информации, используемой в настоящем отчете.

Генеральный директор,  
эксперт-оценщик



Молокин А.С.

09 сентября 2016 года.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы .....	4
2. Задание на оценку .....	6
3. Сведения о заказчике и оценщике .....	9
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	10
5. Используемые термины и определения .....	11
6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	13
7. Точное описание Объекта оценки .....	14
7. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	44
8. Оценка рыночной стоимости 100% долей акций Компании по затратному подходу	49
9. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке .....	72
10. Определение рыночной стоимости Объекта оценки .....	73
11. Сертификат качества .....	74
12. Приложения .....	75

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Основание для проведения оценки

Договор № 01/310112 об оказании услуг по оценке от 31.01.2012 г. и Техническим заданием № 10 от 25.08.2016 г., заключенными между Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции», и Исполнителем – ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций в количестве 1026 (одной тысячи двадцати шести) штук Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899, ИНН 7704167721, КПП 771401001), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н.

Дата, на которую определяется стоимость: 08 сентября 2016 г.

Вид стоимости:

- рыночная стоимость (в соответствии с требованиями Ст. 3. Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);
- справедливая стоимость (в соответствии требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) № 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства (в т.ч., нормативных актов в сфере финансовых рынков), а также с целью принятия управленческих решений.

Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки будут использоваться для осуществления сделок купли-продажи, для отражения в учете имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» и составления отчетности.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, указаны в таблице ниже:

Таблица 1. Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода к оценке:	Результат – величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная при применении подхода, руб.
Затратный	1 231 712
Доходный	не применялся
Сравнительный	не применялся

Источник: расчеты оценщика

Отказ от применения доходного и сравнительного подхода к оценке обоснован в Разделе 8 настоящего отчета.

**1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки:**

Рыночная стоимость Объекта оценки на 08 сентября 2016 года, с учетом поставленной цели и предполагаемого использования результатов оценки, составляет, округленно:

**1 231 712 (Один миллион двести тридцать одна тысяча семьсот двенадцать) рублей.**

## **2. Задание на оценку**

### **2.1. Объект оценки**

Состав объекта оценки:

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе 100% пакета акций в количестве 1026 (одной тысячи двадцати шести) штук Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899, ИНН 7704167721, КПП 771401001), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг №1-01-08445-Н.

### **2.2. Имущественные права на Объект оценки**

Право собственности.

### **2.3. Цель оценки**

Определение рыночной/ справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства (в т.ч., нормативных актов в сфере финансовых рынков), а также с целью принятия управленческих решений.

### **2.4. Предполагаемое использование результатов оценки**

Результаты оценки будут использоваться для осуществления сделок купли-продажи, для отражения в учете имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» и составления отчетности.

### **2.5. Вид стоимости**

Рыночная стоимость.

Согласно ст. 3 Федерального Закона (ФЗ) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величину 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 открытый рынок 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.

Справедливая стоимость (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу

оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

## **2.6. Дата оценки**

08 сентября 2016 года.

## **2.7. Срок проведения оценки**

Работы проводились с 25 августа по 09 сентября 2016 года.

## **2.8. Дата составления отчета**

Дата составления отчета 09 сентября 2016 года.

## **2.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Оценка Объектов произведена с учётом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введённых вышеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

2.9.1. Настоящий отчёт достоверен в полном объёме лишь при его использовании в указанных в нём целях. Отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

Ни одна из Сторон не может использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, как со стороны Исполнителя, так и со стороны Заказчика.

### **2.9.2. Положение об ответственности**

ООО «ЦОИ» утверждает, что по настоящему отчёту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлечённый для её выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объектов оценки.

У подписавших данный отчёт не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке Объектов оценки, рассматриваемых в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Стоимость работ по указанному Договору никаким образом не связана с величиной стоимости Объектов оценки, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Договору.

В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. Расчёт рыночной стоимости Объектов оценки проводился по исходным данным, предоставленным Заказчиком. При этом оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и достоверной, и не проводил её проверку. Правовая экспертиза Объектов оценки не проводилась. 2.9.3. Освобождение от ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие после даты оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

Оценщик не обязан приводить полностью обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи), касающиеся Объектов оценки, а также информацию и полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью оценщика.

Оценщик не обязан давать показания и присутствовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с Объектами оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2.9.4. Оценщик не проводил аудит и проверку представленной Заказчиком информации.

2.9.5. При оценке Объектов оценки оценщик исходит из предположения об отсутствии каких-либо обременений или ограничений прав собственности. Переоценка активов и обязательств компании, по просьбе Заказчика, не производилась.

#### 2.9.6. Скрытые характеристики и факты

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость Объектов оценки, которые возможно обнаружить каким-либо иным путём, кроме обычного визуального изучения, предоставленной документации или другой информации.

Оценщик не несёт ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В процессе подготовки настоящего отчёта оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов и иной информации, необходимых для выполнения данной работы.

#### 2.9.7. Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачей оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта, как в целом, так и по фрагментам, возможно только после предварительного письменного согласования Сторон. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчёта об оценке.



### 3. Сведения о заказчике и оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер	1027739209431; дата присвоения: 18.09.2002
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2

#### 3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Молокин Алексей Станиславович
Место нахождения	119017, г. Москва, Кадашевская наб., д.6/1/2, стр.3.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) Свидетельство СМАО № 3556 (номер согласно реестра), Адрес: 123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А, ИНН 7706598106/ КПП 774301001, <a href="http://www.smao.ru">http://www.smao.ru</a>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет "Синергия"» о профессиональной переподготовке, регистрационный № 0451 серии ПП-1 № 865483 выдан 30 июня 2012 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО «ЦСО», страховой полис №77700 ОО-000587/15 от 29 декабря 2015 г., период страхования: с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года

#### 3.3. Сведения об организации - Исполнителе, с которой оценщик заключил трудовой договор

Таблица 4. Сведения об организации-исполнителе

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер	5147746199783; дата присвоения: 08.10.2014
Место нахождения	119017, г. Москва, Кадашевская наб., д.6/1/2, стр.3

#### 3.4. Сведения о страховании ответственности организации-Исполнителя

Ответственность юридического лица (с которым оценщик заключил трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована ООО «Центральное Страховое Общество»; Договор страхования №77700 ОО-000309/16; Страховая сумма 5 000 000 рублей; Срок действия договора страхования: с 01 сентября 2016 года по 31 августа 2017 года.

#### **4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Основопологающим нормативным документом для проведения данной оценки послужил Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, с учётом изменений, а также:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015г.;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015г.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г.

- Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г.

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)).

## 5. Используемые термины и определения

**Оценка имущества** – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой 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.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и представляет собой достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается и продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

**Справедливая стоимость** (в соответствии с МСФО №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г.) – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» - всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

**Стоимость** является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки).

**Стоимость замещения** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Цена.** Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за

товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки).

**Дата проведения оценки** – является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297)

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297)

**Рыночный (сравнительный) подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).

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

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

### **6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком**

- Устав АО «АСКК».
- Свидетельство № 065.678 ГУ Московская регистрационная палата 20.05.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 007811364 от 29.08.2002 г. ОГРН 1027739127899 от 29.08.2002 г.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 77 № 017897221 от 05.06.2002 г.
- Лист записи в Едином государственном реестре юридических лиц от 08.09.2016.
- Бухгалтерская отчетность АО «АСКК» за 2013, 2014, 2015 гг. и 7 мес. 2016 года с расшифровками балансовых значений.

### **6.2. Справочная литература и открытые источники информации**

- Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет – RUSBONDS.RU.
- Материалы информационно-аналитического агентства «Анализ, консультации и маркетинг» («АК&М») ([www.akm.ru](http://www.akm.ru)).
- Система комплексного раскрытия информации и новостей ([www.skrin.ru](http://www.skrin.ru)).
- Российская экономика: тенденции и перспективы. Ежемесячный бюллетень. Институт Экономики переходного периода, Москва (<http://www.iet.ru>).
- Обзоры Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (<http://www.forecast.ru>).
- Материалы интернет-сайта Министерства Экономического Развития РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
- Материалы аналитического агентства «Росбизнесконсалтинг» ([www.rbc.ru](http://www.rbc.ru)).
- Материалы Информационного Агентства «Аналитика, Реструктуризация, Банкротство, Инвестиции» (<http://www.ria-arbitr.ru>).
- Материалы брокерской компании Rye, Man & Gor Securities (<http://www.rmg.ru>).
- РБК. Исследования рынков (<http://marketing.rbc.ru>).
- Федеральная служба государственной статистики. ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)).
- Центральный банк России (<http://www.cbr.ru>).
- Интернет-сайты с объявлениями о продаже объектов недвижимости.

## 7. Точное описание Объекта оценки

В рамках настоящего отчета произведена оценка рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной акции в составе пакета в количестве 1026 штук, что составляет 100% от объема эмиссии обыкновенных акций АО «АСКК».

### 7.1. Официальные сведения о компании

#### 7.1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки, история создания

Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» зарегистрировано ГУ Московская регистрационная палата 20.05.1997 г. Свидетельство № 065.678.

ОГРН 1027739127899; дата присвоения: от 29 августа 2002 года.

Общество является юридическим лицом, действует на основании устава и законодательства Российской Федерации.

ИНН: 7704167721, КПП: 771401001.

Генеральный директор: Кокарев Алексей Константинович.

Общество создано без ограничения срока его деятельности.

#### 7.1.2. Наименование и местоположение Общества

Полное фирменное наименование – Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс».

Сокращенное фирменное наименование – АО «АСКК».

Местонахождение

Юридический адрес: Россия, 125167, г. Москва, проспект Ленинградский, д. 39А.

Почтовый адрес: Россия, 125167, г. Москва, проспект Ленинградский, д. 39А.

#### 7.1.3. Правовой статус Общества

Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе. Общество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации.

#### 7.1.4. Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

### 7.2. Основные виды деятельности компании, планы будущей деятельности

Основной вид деятельности АО «АСКК», согласно Уставу: проведение исследований по проекту «Завод по сборке автомобилей Мерседес Бенц АГ в Российской Федерации» и реализация данного проекта.

Фактически основной вид деятельности общества состоит в сдаче внаем недвижимого имущества в составе здания «Mercedes Benz Plaza», расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А, принадлежащего, вместе с земельным участком, на котором оно расположено, АО «АСКК» на праве собственности.

### 7.3. Организационная структура компании

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Наблюдательный совет;
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор);
- Ревизионная комиссия (ревизор)

### 7.4. Сведения о размере уставного капитала и структура собственности компании

Уставный капитал Общества составляет 1 026 000 (Один миллион двадцать шесть тысяч) рублей и разделен на 1 026 (Одна тысяча двадцать шесть) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча рублей) каждая.

### 7.5. Важнейшие финансовые показатели компании

Важнейшие финансовые показатели Компании за последний отчетный период до даты оценки (на 31.12.2015 г.) приведены в таблице ниже, также для сравнения приведены данные о росте/уменьшении по отношению к предыдущему периоду.

Таблица 5. Важнейшие показатели

Показатель	Балансовое значение, руб.	Рост/уменьшение в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года
Валюта баланса*	895 194 000	72 750 217
Чистые активы*	- 2 651 593 000	22 070 840
Выручка*	615 785 000	181 550 000
Прибыль (убыток) до налогообложения**	288 324 000	69 620 000
Чистая прибыль (убыток)**	247 083 000	25 934 000

\* на 31.07.2016

\*\* на 31.12.2015

Источник: данные АО «АСКК»

### 7.6. Имущественный комплекс компании

#### 7.6.1. Общая характеристика

Имущественный комплекс, используемый АО «АСКК» для ведения основной деятельности, включает офисно-торговый комплекс класса «А» «Mercedes Benz Plaza», расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А.

#### 7.6.2. Характеристика месторасположения

Офисно-торговый комплекс класса «А» «Mercedes Benz Plaza», расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А, в Северном административном округе г. Москвы; на первой линии вдоль вылетной магистрали – Ленинградского проспекта, на расстоянии 730 м от станции метро Аэропорт, 1,3 км от Третьего транспортного кольца.

#### 7.6.3. Основные характеристики здания

Офисно-торговый комплекс «Mercedes Benz Plaza» построен в 2004 г. и включает 10 надземных этажей, первые 2 из которых занимает автосалон марки «Mercedes Benz», с 3 по 9 этажи сдаются для размещения офисов, 10-й этаж - технический. Также имеется 2-уровневый подземный паркинг.

Основные характеристики здания указаны в таблице ниже:

**Таблица 6. Основные характеристики здания «Mercedes Benz Plaza»**

Показатель	Значение
Вид объекта	отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Офисное, торговое
Вид права, собственник	Право собственности, АО «АСКК»
Обременения права	аренда, залог
Ввод в эксплуатацию, год	2004
Общая площадь, кв.м	16481,6
Арендуемая площадь шоу-рума, кв.м	4 052,60
Арендуемая площадь офисная, кв.м	6 661,70
Суммарная арендопригодная площадь, кв.м	10 714,30
Количество надземных этажей	10
Количество подземных этажей	2
Наличие оформленного земельного участка	в наличии
Объем прав на земельный участок	право собственности
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 142,0

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права, информация Заказчика, АО «АСКК»

«Mercedes Benz Plaza» является уникальным в архитектурном плане зданием, построенным немецкой строительной компанией Hochtief, спроектированным специально для Mercedes-Benz. С момента ввода в эксплуатацию до даты оценки здание использовалось для размещения российской штаб-квартиры и главного дилерского центра Mercedes-Benz Rus, с которым в 2012 г. был подписан 7-летний договор аренды до 31.12.2019 г.

Офисные помещения расположены в 7-этажной башне общей арендуемой площадью 6 661,7 кв. м. Кроме того, объект включает в себя обширное помещение шоу-рума, которое расположено на первых двух этажах здания и обладает общей арендуемой площадью 4 052,6 кв. м. Mercedes-Benz Plaza также имеет два подземных этажа, на которых расположен паркинг на 130 машиномест. Объект также располагает наземным паркингом на 20 машиномест. Главный вход в здание ведет во впечатляющий стеклянный атриум, который проходит по всей высоте здания и формирует часть просторного шоу-рума Mercedes-Benz. Шоу-рум Mercedes-Benz занимает первые два этажа здания.

Из атриума в офисные помещения можно попасть с помощью панорамного лифта, либо на одном из двух других пассажирских лифтов.

7.6.4. Местоположение офисно-торгового комплекса показано на рисунках ниже:

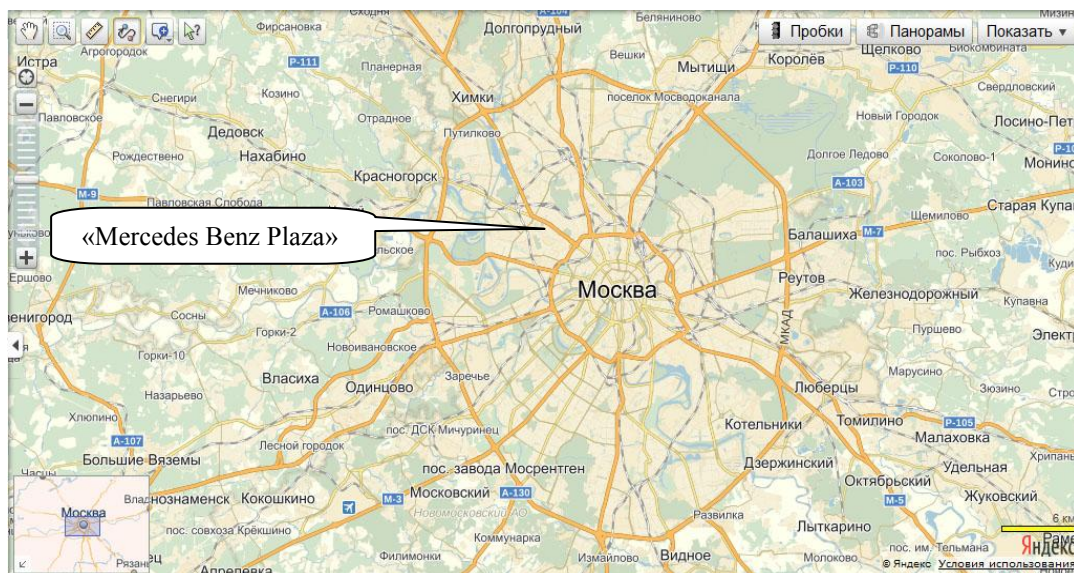




Рис. 1. Месторасположение офисно-торгового комплекса на карте г. Москвы

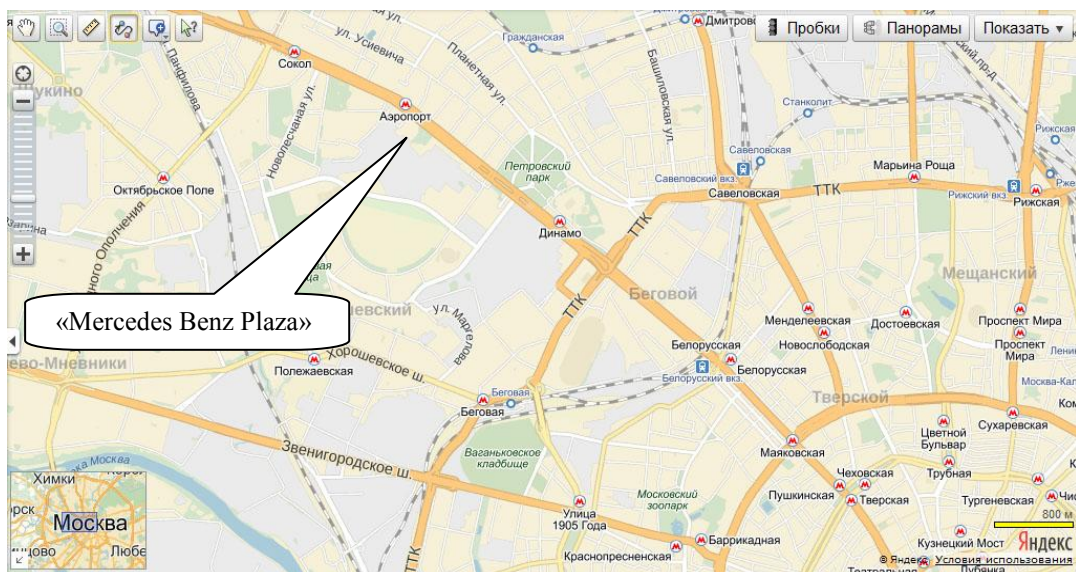
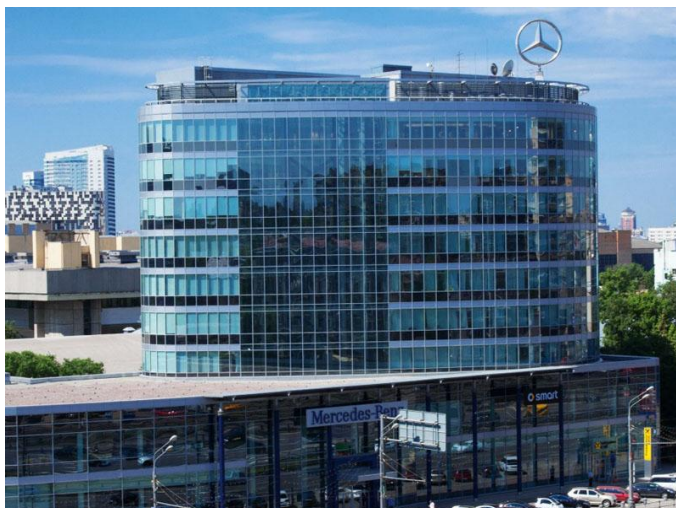


Рис. 2. Месторасположение офисно-торгового комплекса на карте г. Москвы



Рис. 3. Месторасположение офисно-торгового комплекса на карте г. Москвы

### 7.6.5. Фотографические материалы



Фотография 1. Фасад здания



Фотография 2. Интерьер Шоу-рум



Фотография 3. Интерьер Шоу-рум



Фотография 4. Интерьер Шоу-рум

## 7.7. Анализ финансово-хозяйственной деятельности АО «АСКК»

### 7.7.1. Исходные данные

Финансовый анализ является ключевым этапом Оценки, он служит основой понимания истинного положения предприятия и степени финансовых рисков, связанных с Объектом оценки. Результаты финансового анализа непосредственно влияют:

- на выбор методов и способов оценки, прогнозирование доходов и расходов предприятия;
- на определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтирования денежного потока;
- на величины мультипликаторов, используемых при согласовании результатов, полученных при использовании различных подходов в Оценке стоимости Объекта оценки.

Анализ финансового состояния АО «АСКК» состоял из следующих основных процедур:

- анализ динамики состава и структуры имущества и источников их формирования;
- анализ ликвидности и финансовой устойчивости предприятия;
- анализ финансовых результатов деятельности предприятия;
- анализ рентабельности и деловой активности.

### 7.7.1. Исходные данные

Для проведения анализа была использована и исследована следующая информация АО «АСКК»:

- Бухгалтерский баланс за 2013 г., 2014 г., 2015 г., 7 месяцев 2016 г.
- Отчет о финансовых результатах за 2013 г., 2014 г., 2015 г.

Период проведения анализа: для анализа динамики состава и структуры имущества и источников их формирования, ликвидности и финансовой устойчивости предприятия – с 2013 – по 31.07.2016 г. включительно.

Для анализа финансовых результатов деятельности предприятия, рентабельности и деловой активности – с 2013 по 31.12.2015 г. ввиду того, что источник для подобного анализа - отчет о финансовых результатах. Промежуточный отчет о финансовых результатах за 3 месяца 2016 г. формируется с накоплением, и соответственно его данные не сопоставимы с годовыми показателями, а только с аналогичными периодами 2015 и предыдущих годов.

Анализ основывался на финансовой информации и данных по операциям, мы полагались на финансовые документы предприятия без их дополнительной проверки и подтверждения.

Данный анализ носит ограниченный характер, поскольку:

а) использовали финансовые отчеты только за указанный выше период;

б) обесценивание рубля (колебания курса; инфляция) осложняет ретроспективный анализ отчетности.

Финансовое состояние АО «АСКК» можно охарактеризовать составом и размещением средств, структурой источников их формирования, скоростью оборота капитала, способностью организации погашать свои обязательства в срок и в полном объеме, доходностью деятельности и другими факторами.

Таблица 7. Бухгалтерские балансы годовые, за 2013 – 7 мес. 2016 гг., тыс. руб.

Показатель	Код стр.	2013	2014	2015	7 мес. 2016
<b>А К Т И В</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
<b>Нематериальные активы</b>	<b>1110</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Результаты исследований и разработок	1120	0,00	0,00	0,00	0,00
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00	0,00	0,00	0,00
Материальные поисковые активы	1140	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Основные средства</b>	<b>1150</b>	<b>51 294,00</b>	<b>46 022,05</b>	<b>44 999,25</b>	<b>44 779,27</b>
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- незавершенные капитальные вложения	1151	1 620,00	0,00	0,00	0,00
<b>Доходные вложения в материальные ценности</b>	<b>1160</b>	<b>799 705,00</b>	<b>768 947,28</b>	<b>738 189,39</b>	<b>720 247,29</b>
<b>Финансовые вложения</b>	<b>1170</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	1173	0,00	0,00	0,00	0,00
- прочие долгосрочные финансовые вложения	1174	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>1180</b>	<b>21,00</b>	<b>2 842,34</b>	<b>150,94</b>	<b>111,36</b>
<b>Прочие внеоборотные активы</b>	<b>1190</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ИТОГО по разделу I.</b>	<b>1100</b>	<b>851 020,00</b>	<b>817 811,67</b>	<b>783 339,59</b>	<b>765 137,92</b>
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Запасы</b>	<b>1210</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>0,63</b>	<b>9,13</b>
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	1,00	1,05	0,63	0,00
- затраты в незавершенном производстве (издержки обращения)	1212	0,00	0,00	0,00	0,00
- готовая продукция и товары для перепродажи	1213	0,00	0,00	0,00	0,00
- прочие запасы и затраты	1214	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	<b>1220</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>1230</b>	<b>11 720,00</b>	<b>6 913,92</b>	<b>20 213,46</b>	<b>14 761,02</b>
в том числе: дебиторская задолженность (платежи		0,00	0,00	0,00	0,00
- поставщиками и подрядчиками	12301	4 327,00	533,52	594,00	452,00
- покупателя и заказчика ( 62,76,82)	12302	3 589,00	5 877,77	15,00	29,00
- расчеты по налогам и сборам	12303	3 545,00	3,05	18 975,81	13 278,66
- расчеты по социальному страхованию	12304	6,00	1,07	1,04	0,79
- расчеты с персоналом по оплате труда	12305	50,00	0,00	0,00	0,00
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	202,00	0,00	627,00	998,95
Расходы будущих периодов	12310	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Финансовые вложения (за исключением</b>	<b>1240</b>	<b>0,00</b>	<b>22 000,00</b>	<b>174 350,00</b>	<b>104 350,00</b>

Показатель	Код стр.	2013	2014	2015	7 мес. 2016
<b>денежных эквивалентов)</b>					
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- займы, предоставленные организациям		0,00	0,00	0,00	0,00
на срок менее 12 месяцев	1241	0,00	0,00	0,00	0,00
- прочие финансовые вложения	1242	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>1250</b>	<b>5 885,00</b>	<b>75 494,03</b>	<b>16 826,35</b>	<b>9 477,63</b>
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- расчетные счета	1251	0,00	0,00	0,00	0,00
- валютные счета	1252	0,00	0,00	0,00	0,00
- прочие денежные средства	1253	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Прочие оборотные активы</b>	<b>1260</b>	<b>650,00</b>	<b>395,50</b>	<b>137,31</b>	<b>1 458,73</b>
<b>ИТОГО по разделу II.</b>	<b>1200</b>	<b>18 256,00</b>	<b>104 804,49</b>	<b>211 527,76</b>	<b>130 056,51</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>869 276,00</b>	<b>922 616,17</b>	<b>994 867,35</b>	<b>895 194,44</b>
<b>П А С С И В</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
<b>Уставной капитал</b>	<b>1310</b>	<b>4 100,00</b>	<b>4 100,00</b>	<b>4 100,00</b>	<b>1 026,00</b>
<b>Собственные акции выкупленные у акционеров</b>	<b>1320</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 400 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Переоценка внеоборотных активов</b>	<b>1340</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Добавочный капитал (без переоценки)</b>	<b>1350</b>	<b>6 000,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>1 389,00</b>
<b>Резервный капитал</b>	<b>1360</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</b>	<b>1370</b>	<b>493 633,00</b>	<b>536 898,60</b>	<b>712 895,83</b>	<b>-2 654 008,00</b>
<b>ИТОГО по разделу III.</b>	<b>1300</b>	<b>503 733,00</b>	<b>546 998,60</b>	<b>-2 677 004,17</b>	<b>-2 651 593,00</b>
		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Заемные средства</b>	<b>1410</b>	<b>146 976,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 400 000,00</b>	<b>3 400 000,00</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>1420</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>1430</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1450</b>	<b>77 254,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ИТОГО по разделу IV.</b>	<b>1400</b>	<b>224 230,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 400 000,00</b>	<b>3 400 000,00</b>
<b>VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ</b>					
<b>Заемные средства</b>	<b>1510</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101 836,99</b>	<b>44 636,61</b>
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- кредиты, подлежащие погашению		0,00	0,00	0,00	0,00
в течение 12 месяцев после отчётной даты	1511	0,00	0,00	101 836,99	44 636,61
- займы, подлежащие погашению		0,00	0,00	0,00	0,00
в течение 12 месяцев после отчётной даты	1512	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>1520</b>	<b>138 995,00</b>	<b>276 422,38</b>	<b>169 397,76</b>	<b>101 715,60</b>
в том числе:		0,00	0,00	0,00	0,00
- поставщики и подрядчики	1521	3 556,00	2 711,91	1 089,73	1 627,48
- расчеты с покупателями и заказчиками	15202	113 332,00	131 263,25	127 578,18	67 036,21
- расчеты по налогам и сборам	15203	9 076,00	41 481,51	40 729,85	32 628,49
- расчеты по социальному страхованию	15204	0,00	183,35	0,00	127,46
- расчеты с персоналом по оплате труда	15205	0,00	0,00	0,00	295,96
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	13 031,00	100 283,84	0,00	0,00
- прочие кредиторы	15209	0,00	498,52	0,00	0,00
<b>Доходы будущих периодов</b>	<b>1530</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>1540</b>	<b>2 248,00</b>	<b>99 195,19</b>	<b>637,00</b>	<b>435,03</b>
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1550</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ИТОГО по разделу V.</b>	<b>1500</b>	<b>141 313,00</b>	<b>375 617,57</b>	<b>271 871,74</b>	<b>146 787,24</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>869 276,00</b>	<b>922 616,17</b>	<b>994 867,57</b>	<b>895 194,24</b>

Источник: данные Компании

Исходя из общего анализа бухгалтерского баланса АО «АСКК» валюта баланса на протяжении 2013 – 2015 гг. имела тенденцию к росту.

Таблица 8. Отчеты о прибылях и убытках, 2013 – 2015 гг., тыс. руб.

Показатель	Код строки	2013	2014	2015
Выручка	2110	384 412	434 235	615 785

Показатель	Код строки	2013	2014	2015
<b>Себестоимость продаж</b>	<b>2120</b>	<b>(99 148)</b>	<b>(109 560)</b>	<b>(123 034)</b>
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>285 264</b>	<b>324 675</b>	<b>492 751</b>
Коммерческие расходы	2210	-	-	-
Управленческие расходы	2220	(30 604)	(127 719)	(21 510)
Расходы, связанные с разведкой и оценкой нефти и газа	2230	-	-	-
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>254 660</b>	<b>196 956</b>	<b>471 241</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	-	-	863
Проценты к уплате	2330	(7 013)	(6 186)	(280 239)
Прочие доходы	2340	27 840	49 795	112 410
Прочие расходы	2350	(23 680)	(21 861)	(15 951)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>251 807</b>	<b>218 704</b>	<b>288 324</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(51 752)	(64 484)	(38 550)
в том числе: постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 389	(17 922)	16 423
Налог на прибыль прошлых лет, доначисленный в текущем году	2425	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1	2 821	(2 691)
Прочее	2460	-	-	-
штрафы и пени, подлежащие уплате в бюджет	2462	-	-	-
прочее	2463	-	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>200 056</b>	<b>157 041</b>	<b>247 083</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-	-
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>-</b>	<b>157 041</b>	<b>247 083</b>

Источник: данные Компании .

Для описания финансового состояния общества использован агрегированный баланс, полученный на основе бухгалтерской отчетности, при составлении которого были внесены следующие корректировки:

**Таблица 9. Корректировки, используемые в агрегированном балансе.**

Статьи баланса	Корректировки	Формула
<b>АКТИВ</b>		
1. Внеоборотные активы	внеоборотные активы и долгосрочная дебиторская задолженность	стр.№1100 ф.1+ стр.№1231 ф.1
2. Оборотные активы	оборотные активы за минусом долгосрочной дебиторской задолженности	стр.№1200 ф.1- стр.№12310 ф1
2.1. Запасы и затраты	запасы и затраты, НДС по приобретенным ценностям, скорректированные на товары отгруженные.	стр.№1210 ф.1 + стр.№1220 ф.1- стр.№1214 ф.1
2.2. Дебиторская задолженность	дебиторская задолженность и товары отгруженные, которые тоже можно приравнять к краткосрочной дебиторской задолженности.	стр.№12310 ф.1 + стр.№12320 ф.1 + стр.№1214 ф.1
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	сумма денежных средств и краткосрочных финансовых вложений	стр.№1240 ф.1 + стр.№1250 ф.1
2.4. Прочие оборотные активы.		стр.№1260 ф.1
<b>ПАССИВ</b>		
1. Собственный капитал	капитал и резервы плюс доходы будущих периодов и фонды потребления.	стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + стр.№1550 ф.1
2. Долгосрочные пассивы		стр.№1400 ф.1
2.1. Займы и кредиты		стр.№1410 ф.1
2.2. Прочие долгосрочные пассивы		стр.№1420 ф.1+стр.№1413ф.1

Статьи баланса	Корректировки	Формула
3. Краткосрочные пассивы	краткосрочные пассивы за минусом доходов будущих периодов и Фондов потребления.	стр.№1500 ф.1 – стр.№1530 ф.1 – стр.№1550 ф.1
Статьи баланса	Корректировки	Формула
3.1. Займы и кредиты		стр.№1510 ф.1
3.2.Кредиторская задолженность		стр.№1520 ф.1
3.3.Прочие краткосрочные пассивы		стр.№1550 ф.1 + стр.№1540 ф.1

*Анализ состава, динамики имущества и источников его формирования*

Динамика изменения статей баланса оценивается путем проведения горизонтального анализа баланса компании, а изменение структуры баланса - вертикального анализа баланса.

**Таблица 10. Горизонтальный анализ агрегированного баланса, тыс.руб.**

Показатель	Код стр.	2013	2014-2013	2015-2014	7 мес.2016 - 2013
<b>АКТИВ</b>					
<b>1. Внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>851 020</b>	<b>-33 208</b>	<b>-34 472</b>	<b>-18 202</b>
<b>2. Оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>18 256</b>	<b>86 548</b>	<b>193 268</b>	<b>-168 016</b>
2.1. Запасы и затраты	1210+1220	1	0	0	9
2.2. Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	11 720	-4 806	13 300	-5 452
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1250	5 885	69 609	-58 668	-7 349
2.4. Прочие оборотные активы.	1260	650	-255	-258	1 321
<b>Баланс</b>	<b>1600</b>	<b>869 276</b>	<b>53 340</b>	<b>72 251</b>	<b>-99 673</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>1. Собственный капитал</b>	<b>1300+1530</b>	<b>503 733</b>	<b>43 266</b>	<b>-3 224 003</b>	<b>25 411</b>
<b>2. Долгосрочные пассивы</b>	<b>1400</b>	<b>224 230</b>	<b>-224 230</b>	<b>3 400 000</b>	<b>0</b>
2.1. Займы и кредиты	1410	146 976	-146 976	3 400 000	0
2.2. Прочие долгосрочные пассивы	1420	0	0	0	0
<b>3. Краткосрочные пассивы</b>	<b>1500-1530</b>	<b>141 313</b>	<b>234 305</b>	<b>-103 746</b>	<b>-125 084</b>
3.1. Займы и кредиты	1510	70	-70	101 837	-57 200
3.2. Кредиторская задолженность	1520	138 995	137 427	-107 025	-67 682
3.3. Прочие краткосрочные пассивы	1540	2 248	96 947	-98 558	-202
<b>Баланс</b>	<b>1700</b>	<b>869 276</b>	<b>53 340</b>	<b>72 251</b>	<b>-99 673</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Как видно из горизонтального баланса Компании за 2013 – 7 мес. 2016 гг. валюта баланса возростала за счет оборотных активов, причем, за счет наиболее ликвидной их компоненты: денежные средства и их эквиваленты, что говорит о высокой ликвидности баланса Компании. За 7 мес. 2016 гг. валюта баланса незначительно снизилась по сравнению с показателем на конец 2015 года.

**Таблица 11. Вертикальный анализ агрегированного баланса**

Показатель	Код строки	2013	2014	2015	7 мес. 2016	изменение (+,-) 7 мес. 2016-2013
<b>Внеоборотные активы</b>						
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	5,9%	5,0%	4,5%	5,0%	5,9%
Незавершенное строительство	1151	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1180+1190	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>ИТОГО по разделу 1.</b>	<b>1100</b>	<b>97,9%</b>	<b>88,6%</b>	<b>78,7%</b>	<b>85,5%</b>	<b>97,9%</b>

Показатель	Код строки	2013	2014	2015	7 мес. 2016	изменение (+,-) 7 мес. 2016-2013
<b>Оборотные активы</b>						
Запасы+НДС	1210+1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	1,3%	0,7%	2,0%	1,6%	1,3%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	2,4%	17,5%	11,7%	0,0%
Денежные средства	1250	0,7%	8,2%	1,7%	1,1%	0,7%
Наиболее ликвидные активы	1240+1250	0,7%	10,6%	19,2%	12,7%	0,7%
<b>ИТОГО по разделу 2</b>	<b>1200</b>	<b>2,1%</b>	<b>11,4%</b>	<b>21,3%</b>	<b>14,5%</b>	<b>2,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1100+1200</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Капитал и резервы</b>						
Уставной капитал	1310	0,5%	0,4%	0,4%	0,1%	0,5%
Добавочный и резервный капитал	1350+1360	0,7%	0,7%	0,6%	0,2%	0,7%
<b>ИТОГО по разделу 3.</b>	<b>1300</b>	<b>57,9%</b>	<b>59,3%</b>	<b>-269,1%</b>	<b>-296,2%</b>	<b>57,9%</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>						
<b>ИТОГО по разделу 4.</b>	<b>1400</b>	<b>25,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>341,8%</b>	<b>379,8%</b>	<b>25,8%</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>						
Заёмные средства	1510	0,0%	0,0%	10,2%	5,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	16,0%	30,0%	17,0%	11,4%	16,0%
Прочие обязательства	1530+1540+1550	0,3%	10,8%	0,1%	0,0%	0,3%
Краткосрочные пассивы	1510+1540	0,3%	10,8%	10,3%	5,0%	0,3%
<b>ИТОГО по разделу 5.</b>	<b>1500</b>	<b>16,3%</b>	<b>40,7%</b>	<b>27,3%</b>	<b>16,4%</b>	<b>16,3%</b>
<b>Всего заёмных средств</b>	<b>1400+1500</b>	<b>42,1%</b>	<b>40,7%</b>	<b>369,1%</b>	<b>396,2%</b>	<b>42,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>87,4%</b>	<b>92,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,4%</b>	<b>87,4%</b>
<b>Величина собственных средств в обороте</b>	<b>1300-1100</b>	<b>-40%</b>	<b>-29%</b>	<b>-348%</b>	<b>-382%</b>	<b>-40%</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Анализ вертикального баланса АО «АСКК» показывает, что на протяжении 2013 – 7 мес. 2016 г. активы общества были представлены в основном внеоборотными активами (88 – 97%). Также, рассматривая дебиторскую задолженность АО «АСКК» следует отметить, что предприятие в течение всего анализируемого периода имело пассивное сальдо (дебиторская задолженность ниже кредиторской).

#### *Анализ финансовой устойчивости*

Финансовая устойчивость – это состояние счетов компании, гарантирующее ее постоянную платежеспособность, т.е. такое распределение хозяйственных средств, которое позволяет в любой момент быть готовым исполнить имеющиеся обязательства. Финансовая устойчивость отражает уровень риска деятельности предприятия и зависимости от заемного капитала.

Наиболее обобщающим показателем финансовой устойчивости является излишек или недостаток источников средств для формирования запасов и затрат, получаемый в виде разницы между величиной источников средств и величиной запасов и затрат. Величина источников средств для формирования запасов и затрат рассчитывается путем сложения значений собственных оборотных средств, долгосрочного капитала и краткосрочных заемных средств.

Наличие трех источников формирования запасов и затрат дают четыре типа финансовой ситуации:

«Абсолютная финансовая устойчивость» – излишек собственных оборотных средств.

«Нормальная финансовая устойчивость» – недостаток собственных оборотных средств, излишек или равенство долгосрочных источников. Гарантирует платежеспособность предприятия.



«Допустимо неустойчивое состояние предприятия» – недостаток собственных оборотных средств и долгосрочного капитала, излишек или равенство источников средств для формирования запасов. Нарушение платежеспособности. Сохраняется возможность восстановления равновесия за счет пополнения реального собственного капитала и увеличения собственных оборотных средств, а также за счет дополнительного привлечения долгосрочных кредитов и заемных средств.

«Кризисно неустойчивое состояние предприятия» – недостаток источников средств для формирования запасов. Предприятие находится на грани банкротства.

Финансовая устойчивость предприятия характеризуется следующими коэффициентами рыночной устойчивости:

*Коэффициент автономии*

Рассчитывается как отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Коэффициент должен быть > 50%, тогда заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Формула расчета: (стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + стр.№1550ф.1) / стр.№1700 ф.1

*Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)*

Чем больше 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, это 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.

Формула расчета: (стр.№1400 ф.1 + стр.№1500 ф.1 - стр.№1530 ф.1- стр.№1550 ф.1) / (стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + стр.№1550 ф.1)

*Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств*

Определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров, задолженности участников (учредителей) по взносам в уставной капитал и долгосрочной дебиторской задолженности) к иммобилизованным (внеоборотные активам, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера).

Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Формула расчета: (стр.№1200 ф.1)/(стр.№1100 ф.1)

*Коэффициент отношения собственных и заемных средств*

Коэффициент, обратный коэффициенту соотношения заемных и собственных средств.

*Коэффициент маневренности*

Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме и равен отношению разности между суммой всех источников собственных средств и стоимостью внеоборотных активов к сумме всех источников собственных средств.

Рекомендуемое значение - 0,5 и выше.

Зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких.

Формула расчета:  $(\text{стр.№1300 ф.1} + \text{стр.№1530 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1} - \text{стр.№1100 ф.1}) / (\text{стр.№1300 ф.1} + \text{стр.№1530 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1})$

*Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами*

Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными источниками формирования равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Рекомендуемое значение 0,6-0,8.

Формула расчета:  $(\text{стр.№1300 ф.1} + \text{стр.№1530 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1} - \text{стр.№1100 ф.1}) / (\text{стр.№1210 ф.1} + \text{стр.№1220 ф.1})$

*Коэффициент обеспеченности собственными источниками формирования*

Коэффициент обеспеченности собственными источниками формирования равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств и внеоборотных активов к величине оборотных активов.

Рекомендуемое значение  $\geq 0,1$

Формула расчета:  $(\text{стр.№1300 ф.1} - \text{стр.№1100 ф.1}) / (\text{стр.№1200 ф.1})$

*Коэффициент имущества производственного назначения*

Характеризует структуру имущества предприятия и равен отношению суммы внеоборотных активов, запасов и затрат к валюте баланса.

Рекомендуемое значение  $\geq 0,6$

Формула расчета:  $(\text{стр.№1210 ф.1} + \text{стр.№1220 ф.1} - \text{стр.№1215 ф.1} + \text{стр.№1100 ф.1} + \text{стр.№12310 ф.1}) / (\text{стр.№1600 ф.1})$

*Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств*

Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств определяется как отношение долгосрочных кредитов и заемных средств к сумме источников собственных средств и долгосрочных кредитов и займов.

Формула расчета:  $(\text{стр.№1400 ф.1}) / (\text{стр.№1300 ф.1} + \text{стр.№1530 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1} + \text{стр.№1400 ф.1})$

*Коэффициент краткосрочной задолженности*

Характеризует долю краткосрочных обязательств в общей сумме обязательств

Формула расчета:  $(\text{стр.№1510 ф.1}) / (\text{стр.№1400 ф.1} + \text{стр.№1510 ф.1} + \text{стр.№1520 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1} + \text{стр.№1540 ф.1})$

*Коэффициент кредиторской задолженности*

Характеризует долю кредиторской задолженности и прочих пассивов в общей сумме обязательств предприятия.

Формула расчета:  $(\text{стр.№1520 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1} + \text{стр.№1540 ф.1}) / (\text{стр.№1400 ф.1} + \text{стр.№1510 ф.1} + \text{стр.№1520 ф.1} + \text{стр.№1550 ф.1} + \text{стр.№1540 ф.1})$

Расчет коэффициентов финансовой устойчивости АО «АСКК» за исследуемый период представлен в таблицах ниже.

**Таблица 12. Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям**

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	7 мес. 2016
Коэффициент автономии	0,58	0,59	-2,69	-2,96
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,73	0,69	-1,37	-1,34
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,02	0,13	0,27	0,17
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	1,38	1,46	-0,73	-0,75
Коэффициент маневренности	-0,69	-0,50	1,29	1,29
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-19,02	-2,58	-16,36	-26,27
Коэффициент имущества производственного назначения	0,98	0,89	0,79	0,85
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,31	0,00	4,70	4,54
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,02%	0,00%	2,77%	1,26%
Коэффициент кредиторской задолженности	38,64%	100,00%	4,63%	2,88%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям за период с2013 по 31.07.2016 г., говорит о том, что ситуация на АО «АСКК» изменилась.

Показатель «коэффициент автономии» на протяжении 2013 – 2014 г. находился выше нормативного значения (0,5), что является положительным фактом, т.е. заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия, однако в 2015 г. этот показатель ушел в отрицательное поле из-за значительного долгосрочного кредита, взятого Обществом на выкуп части акций у акционеров. По той же причине отрицательные значения принял и показатель «коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг).

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. В анализируемом периоде оборачиваемость дебиторской задолженности выше периода оборота оборотных средств.

Показатель «коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств», за анализируемый период повысился. Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях повышение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель «коэффициент маневренности» растет, в течение анализируемого периода был выше нормативного уровня (более 0,5).

#### Анализ платежеспособности и ликвидности

Платежеспособность – это возможность предприятия расплачиваться по своим обязательствам;

Ликвидность – способность активов предприятия быстро покрыть все финансовые обязательства.

При хорошем финансовом состоянии предприятие устойчиво платежеспособно; при плохом — периодически или постоянно неплатежеспособно. Самый лучший вариант, когда у предприятия всегда имеются свободные денежные средства, достаточные для погашения имеющихся обязательств. Но предприятие является платежеспособным и в том случае, когда свободных денежных средств у него недостаточно или они вовсе

отсутствуют, но предприятие способно быстро реализовать свои активы и расплатиться с кредиторами.

Поскольку одни виды активов обращаются в деньги быстрее, другие — медленнее, необходимо группировать активы предприятия по степени их ликвидности, т.е. по возможности обращения в денежные средства.

К наиболее ликвидным активам относятся сами денежные средства предприятия и краткосрочные финансовые вложения в ценные бумаги. Следом за ними идут быстрореализуемые активы — депозиты и дебиторская задолженность. Более длительного времени требует реализация готовой продукции, запасов сырья, материалов и полуфабрикатов, которые относятся к медленно реализуемым активам.

Наконец, группу труднореализуемых активов образуют земля, здания, оборудование, продажа которых требует значительного времени, а поэтому осуществляется крайне редко. Активы баланса по степени ликвидности можно подразделить следующим образом:

**Таблица 13. Классификация активов баланса по степени ликвидности**

A1	наиболее ликвидные	денежные средства, краткосрочные ценные бумаги
A2	быстро реализуемые	дебиторская задолженность, депозиты
A3	медленно реализуемые	готовая продукция, незавершенное производство, сырье и материалы
A4	трудно реализуемые	здания, оборудование, транспортные средства, земля

Для определения платежеспособности предприятия с учетом ликвидности его активов обычно используют баланс. Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении размеров средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с суммами обязательств по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения. Пассивы баланса по степени срочности их погашения можно подразделить следующим образом.

**Таблица 14. Классификация пассивов баланса по степени срочности погашения**

П1	наиболее срочные обязательства	кредиторская задолженность
П2	краткосрочные пассивы	краткосрочные кредиты и займы
П3	долгосрочные пассивы	долгосрочные кредиты и займы, арендные обязательства и др.
П4	постоянные пассивы	собственные средства, за исключением арендных обязательств и задолженности перед учредителями

Ликвидность баланса — это степень покрытия обязательств предприятия такими активами, срок превращения которых в денежные средства соответствует сроку погашения обязательств

Баланс считается абсолютно ликвидным, если:

$A1 \geq П1$  — наиболее ликвидные активы равны наиболее срочным обязательствам или перекрывают их;

$A2 \geq П2$  — быстрореализуемые активы равны краткосрочным пассивам или перекрывают их;

$A3 \geq П3$  — медленно реализуемые активы равны долгосрочным пассивам или перекрывают их;

$A4 \geq П4$  — постоянные пассивы равны труднореализуемым активам или перекрывают их.

Одновременное соблюдение первых трех правил обязательно влекут за собой достижение и четвертого, ибо если совокупность первых трех групп активов больше (или равна) сумме первых трех групп пассивов баланса (т.е.  $[A1 + A2 + A3] \geq [П1 + П2 + П3]$ ), то четвертая группа пассивов обязательно перекроет (или будет равна) четвертой группе активов (т.е.  $A4 \leq П4$ ). Последнее положение имеет глубокий экономический смысл: когда постоянные пассивы перекрывают труднореализуемые активы, соблюдается важное

условие платежеспособности — наличие у предприятия собственных оборотных средств, обеспечивающих бесперебойный воспроизводственный процесс; равенство же постоянных пассивов и труднореализуемых активов отражает нижнюю границу платежеспособности за счет собственных средств предприятия.

Для оценки платежеспособности и ликвидности предприятия используются следующие показатели:

*Коэффициент абсолютной ликвидности*

Определяется как отношение наиболее ликвидных активов к наиболее срочным обязательствам и краткосрочным пассивам.

Рекомендуемое значение - 0,2-0,5

Расчетная формула: (стр.№1240 ф.1 – стр.№1320 ф.1+ стр.№1250 ф.1) / (стр.№1500 ф.1 - стр.№1530 ф.1 – стр.№1550 ф.1 )

*Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности*

Показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов.

Рекомендуемое значение - 0,5-1,0

Расчетная формула: (стр.№1240 ф.1 – стр.№1320 ф.1+ стр.№1250 ф.1 + стр.№12320 ф.1 + стр.№1260 ф.1+стр.№1214 ф.1) / (стр.№1500 ф.1 - стр.№1530 ф.1 – стр.№1550 ф.1)

*Коэффициент текущей ликвидности*

Характеризует общую обеспеченность предприятия оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Рекомендуемое значение коэффициента - 2,0-2,5.

Расчетная формула: (стр.№1200 ф.1 – стр.№1320 ф.1) / (стр.№1500 ф.1 – стр.№1530 ф.1 – стр.№1550 ф.1)

*Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности*

Определяется как отношение расчетного коэффициента текущей ликвидности к его установленному значению (=2). Характеризует наличие реальной возможности у предприятия восстановить (утратить) свою платежеспособность. Если значение показателя находится на уровне выше 1, предприятие сумеет сохранить (восстановить) свою платежеспособность в течение ближайшего времени. Если же значение показателя менее единицы, то предприятие в ближайшем времени вряд ли восстановит свою платежеспособность.

Расчетная формула:  $(КТЛ.К. +ТН /Т * (КТЛ.К. - КТЛ.Н.)) / 2$

где:

КТЛ.К. – значение коэффициента текущей ликвидности на конец отчетного периода;

КТЛ.Н. – значение коэффициента текущей ликвидности на начало отчетного периода;

ТН = 6 – нормативный период восстановления платежеспособности, мес.;

ТН = 3 – нормативный период утраты платежеспособности, мес.;

Т = 12 – отчетный период, мес.;

2 – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности.

Структура баланса предприятия признается удовлетворительной, а предприятие платежеспособным, если выполняется одно из условий:

коэффициент текущей ликвидности имеет значение от 0,6 до 1,25 - на конец отчетного периода данный коэффициент имеет значение 0,89;

коэффициент обеспеченности собственными средствами имеет значение 0,2.

**Таблица 15. Анализ ликвидности баланса по относительным показателям**

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	7 мес. 2016
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,26	13,21	0,78
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,05	0,26	13,21	0,79
Коэффициент текущей ликвидности	0,13	0,28	13,28	0,89
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-6,74	-2,58	-0,29	-0,13
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	0,18	9,89	-2,66

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Коэффициент абсолютной ликвидности на конец анализируемого периода (31.07.2016 г.) находится в пределах нормативного значения (0,2-0,5). Это говорит о том, что предприятие в достаточной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов, т.е. свидетельствует о достаточности на предприятии свободных денежных средств.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. На 31.07.2016 г. данный показатель также находился в пределах норматива: 0,79.

Коэффициент текущей ликвидности в течение всего анализируемого периода имел положительную тенденцию к повышению и к 31.07.2016 г. приблизился к нормативному значению (нормативное значение - более 2), что говорит о том, что предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. Существует, однако, мнение, что нормативное значение коэффициента текущей ликвидности представлено завышенным - у большинства предприятий этот коэффициент ниже 2, хотя в их платежеспособности сомневаться не приходится. Нормальным считается значение коэффициента 1,5 – 2,5, в зависимости от отрасли экономики. Значение ниже 1 говорит о высоком финансовом риске, связанном с тем, что предприятие не в состоянии стабильно оплачивать текущие счета. Значение более 3 может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала.

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.

#### *Анализ финансовых результатов деятельности предприятия*

Анализ финансовых результатов АО «АСКК» проведен на основании представленных данных о прибылях и убытках за период с 31.12.2013 г. по 31.12.2015 г.

**Таблица 16. Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом, тыс.руб.**

Показатель	Код строки	2013	2014 - 2013	2015 - 2014
Выручка	2110	384 412	49 823	231 373
Себестоимость продаж	2120	(99 148)	(10 412)	(23 886)
Валовая прибыль (убыток)	2100	285 264	39 411	207 487
Коммерческие расходы	2210	-	-	-
Управленческие расходы	2220	(30 604)	(97 115)	9 094

Показатель	Код строки	2013	2014 - 2013	2015 - 2014
Расходы, связанные с разведкой и оценкой нефти и газа	2230	-	-	-
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>254 660</b>	<b>(57 704)</b>	<b>216 581</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	-	-	863
Проценты к уплате	2330	(7 013)	827	(273 226)
Прочие доходы	2340	27 840	21 955	84 570
Прочие расходы	2350	(23 680)	1 819	7 729
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>251 807</b>	<b>(33 103)</b>	<b>36 517</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>2410</b>	<b>(51 752)</b>	<b>(12 732)</b>	<b>13 202</b>
в том числе: постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 389	(19 311)	15 034
Налог на прибыль прошлых лет, доначисленный в текущем году	2425	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1	2 820	(2 692)
<b>Прочее</b>	<b>2460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
штрафы и пени, подлежащие уплате в бюджет	2462	-	-	-
прочее	2463	-	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>200 056</b>	<b>(43 015)</b>	<b>47 027</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Из приведенных таблиц видно, что выручка компании и чистая прибыль за период с 2013 г. по 2015 г. имела тенденцию к повышению, что является позитивным моментом.

Таким образом, рассматривая динамику доходов и расходов АО «АСКК» за анализируемый период, ее следует признать положительной.

#### *Анализ рентабельности предприятия*

Для проведения анализа применялись следующие основные показатели:

#### *Общая рентабельность.*

Определяется как отношение прибыли до налогообложения к выручке от реализации продукции.

Расчетная формула: Стр. 2300 ф.2./Стр.2110 ф.2.

#### *Рентабельность оборотных активов*

Определяется как отношение чистой прибыли (прибыли после налогообложения) к оборотным активам предприятия за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров.

Расчетная формула: Стр.2500 ф.2./((Стр.1200 ф.1. – Стр.1320 ф.1.)

#### *Общая рентабельность производственных фондов*

Определяется как отношение балансовой прибыли к значению суммы стоимости основных производственных фондов, нематериальных активов и оборотных средств в товарно-материальных ценностях.

Расчетная формула: (Стр.2300 ф.2.)/(0,5\*(Стр.1150н.г. + Стр.1150к.г. + Стр.1110н.г. + Стр.1110к.г. + Стр.№1210н.г. + Стр.№1210к.г. + Стр.№1220 н.г. + Стр.№1220 к.г.) ф.1)

#### *Рентабельность всех активов*

Определяется как отношение чистой прибыли (прибыли после налогообложения) ко всем активам предприятия за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров.

Расчетная формула: Стр.2500 ф.2./((Стр.1600 ф.1. – Стр.1320 ф.1.)

*Рентабельность основной деятельности*

Определяется как отношение валовой прибыли до налогообложения к выручке от реализации продукции.

Расчетная формула: Стр.2100 ф.2./Стр.2110 ф.2.

*Рентабельность производства*

Рентабельность производства определяется как отношение величины валовой прибыли к себестоимости продукции.

Расчетная формула: стр.2100 ф.2./стр.2120 ф.2

**Таблица 17. Коэффициенты рентабельности**

Наименование показателя	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Общая рентабельность, %	65,50%	50,37%	46,82%
Рентабельность продаж, %	66,25%	45,36%	76,53%
Рентабельность собственного капитала, %	79,22%	29,89%	-23,20%
Рентабельность оборотных активов, %	1095,84%	149,84%	6,84%
Общая рентабельность производственных фондов, %	899,55%	449,46%	633,52%
Рентабельность всех активов, %	23,01%	17,02%	5,62%
Рентабельность финансовых вложений, %	27,48%	28,71%	34,17%
Рентабельность основной деятельности	74,21%	74,77%	80,02%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

В период с 2013 – 2015 гг. показатели рентабельности предприятия имели положительное значение, незначительно снизилась общая рентабельность, в то же время выросла рентабельность продаж и общая рентабельность производственных фондов.

*Выводы*

Анализ финансового состояния АО «АСКК» позволил сделать следующие выводы:

- Динамику изменения валюты баланса за 2013 – 7 месяцев 2016 г. можно назвать отрицательной. Валюта баланса и основные балансовые статьи за этот период уменьшились.
- Активы Общества представлены, в основном, внеоборотными активами (прежде всего – основными средствами).
- Коэффициенты финансовой устойчивости на конец периода находятся в положительной зоне. Платежеспособность и ликвидность предприятия находятся на нормативном уровне.
- Предприятие в течение всего анализируемого периода имело пассивное сальдо (дебиторская задолженность ниже кредиторской).
- Показатели финансовых результатов деятельности и деловой активности за анализируемый период показывают повышение эффективности использования активов.
- Все показатели рентабельности предприятия за исследуемый период имели позитивную динамику.



## **7.8. Анализ рынка Объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Существенное влияние на проведение расчетов по оценке могут оказать результаты макроэкономического анализа. Очевидно, что достоверное прогнозирование внешних рисков, определение перспектив движения доходообразующих параметров объекта оценки, определение ставки дисконтирования и другие аспекты оценки рыночной стоимости невозможны без учета влияния таких макроэкономических факторов, как экономико-политическая ситуация в стране, денежно-кредитная политика, ситуация на внутренних и внешних финансовых рынках, состояние инвестиционного климата и динамика инвестиций в реальный сектор экономики (в том числе иностранных).

### *7.8.1. Макроэкономический анализ*

Предварительные итоги социально-экономического развития России за июль текущего года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и - 0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

Таблица 18. Основные показатели развития экономики, %, г/г

Показатели	2015 год		2016 год			
	июль	янв.-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>п</sup>	янв.-июль
ВВП <sup>1)</sup>	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	95,9 <sup>5)</sup>	96,3 <sup>5)</sup>	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 <sup>5)</sup>	101,1	100,6 <sup>6)</sup>	-0,2	100,0 <sup>6)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 <sup>6)</sup>		35824 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 <sup>5)</sup>	98,5 <sup>5)</sup>	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

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

1) Оценка Минэкономразвития России.

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

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

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

11 августа Росстатом опубликована предварительная оценка ВВП за II квартал 2016 года. Снижение ВВП замедлилось вдвое - до 0,6 % г/г., по сравнению с 1,2 % в I квартале.

Положительное влияние на динамику ВВП оказали рост промышленного и сельскохозяйственного производства (на 1,0 % и 2,5 % г/г соответственно), а также почти двукратное ускорение роста оборота оптовой торговли (до 3,7 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г по итогам I квартала).

Отрицательная динамика ВВП сохраняется, в первую очередь, за счет продолжающегося сокращения объемов строительства (во II квартале – на 8,3 % г/г), и

сохраняющихся ограничений спроса. На фоне 6%-го падения реальных располагаемых доходов населения во II квартале (г/г), объем платных услуг, оказанных населению, сократился на 0,7 % г/г.

По данным Росстата, индекс промышленного производства в июле 2016 г. снизился на 0,3 % по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Объемы добычи полезных ископаемых в июле увеличились на 1,8 % г/г, в то же время, динамика в обрабатывающих производствах негативная: сокращение объемов на 1,5% по отношению к июлю прошлого года. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в июле показало рост на 0,8 % по отношению к июлю предыдущего года.

Таблица 19 Индекс промышленного производства

Отрасль	год	1кв	май	июнь	июль	2кв	1пол
Производство – всего, %г/г	-3,4	-0,6	0,7	1,7	-0,3	1,0	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,3	3,4	1,5	1,6	1,8	1,8	2,6
Обрабатывающие производства	-5,4	-3,1	0,3	1,6	-1,5	0,9	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,6	0,6	2,1	2,0	0,8	0,0	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства показывает, что динамика промышленности в июле ухудшилась (-0,5 % м/м). Сезонно сглаженный индекс добычи полезных ископаемых остается в положительной области, составив в июле 0,1 % м/м, индекс обрабатывающих производств вернулся в негативную область (-0,9 % м/м), индекс производства и распределения электроэнергии, газа и воды составил -0,5 % м/м и вышел в отрицательную область значений.

Таблица 20 Индекс промышленного производства

Отрасль	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль
Производство – всего, %м/м	-0,2	0,3	0,1	0,2	0,1	-0,2	0,3	-0,5
Добыча полезных ископаемых	0,2	0,0	0,5	0,5	-0,7	-0,5	0,1	0,1
Обрабатывающие производства	-0,2	-0,2	0,4	0,0	0,5	-0,4	0,5	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-2,3	2,8	-1,7	0,0	-0,8	2,0	0,2	-0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Темп роста объемов добычи нефти в июле ускорился и составил 1,7 % по отношению к июлю прошлого года. Для сравнения, в июне темп роста по данной 6 позиции составил 0,6 % г/г. По данным ЦДУ ТЭК, после достижения рекордных постсоветских максимумов в марте (10,91 млн. бар/сутки) и последующего незначительного снижения объемов в апреле (10,84 млн. бар/сутки) и мае (10,83 млн. бар/сутки), отрасль вот уже второй месяц подряд демонстрирует рост, и по итогам июля было добыто 45,89 млн. тонн, что в пересчете на баррель составило 10,85 млн. бар/сутки. В основном, рост был обеспечен Роснефтью и Башнефтью.

В отрицательную область вышли объемы добычи газа (-2,7% г/г), замедлился объем производства теплоэнергии (0,5 % г/г).

Ситуация на газовом рынке пока что далека от оптимистичной – внутренний рынок затоварен, что привело к сокращению потребления. Падение добычи в годовом сопоставлении происходит, главным образом, из-за основного игрока на рынке – Газпрома (-3,8 % г/г), а также Новатэка (-5,3 % г/г). Что касается Роснефти, занимающей в России 3 место по добыче газа, то компании удалось увеличить добычу в июле на 13 % г/г.

В июле текущего года имеет место негативная динамика в нефтехимии: сократилось производство топлива дизельного (-1,3 % г/г), пластмасс в первичных формах (-4,4 % г/г), продолжается существенное падение производства мазута (-21,1 % г/г). В то же время,

второй месяц подряд имел место рост объемов производства автомобильного бензина (5,6 % г/г).

Таблица 21. Топливо-энергетический комплекс

ТЭК, %, г/г	май	июнь	июль
Нефть	1,2	0,6	1,7
Газ	-5,7	0,1	-2,7
Уголь	6,1	6,9	5,8
Электроэнергия	0,5	1,4	1,4
Теплоэнергия	3,3	3,7	0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Таблица 22. Нефтехимия

Нефтехимия, %, г/г	май	июнь	июль
Топливо дизельное	-2,1	3,0	-1,3
Мазут топочный	-29,9	-18,6	-21,1
Бензин автомобильный	-2,3	4,3	5,6
Пластмассы в первичных формах	-4,3	-7,7	-4,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В производстве стройматериалов сохраняется устойчивая негативная динамика по ряду позиций: портландцемент (-7,2 % г/г), кирпич керамический (-14,1 % г/г).

Таблица 23. Производство стройматериалов

Производство стройматериалов, %, г/г	май	июнь	июль
Портландцемент	-9,9	-8,5	-7,2
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-18,2	-13,7	-14,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В июле текущего года продолжился рост объемов производства металлорежущих станков, однако темп роста заметно замедлился, составив чуть менее 11 % по отношению к июлю предыдущего года. Для сравнения, в июне темп роста по данной позиции составил 41,5 % по отношению к июню прошлого года.

В металлургическом производстве замедления сокращения производства не наблюдается – в июле металлургическое производство сократилось на 6,9 % по сравнению с июлем 2015 года, по итогам семи месяцев (-2,4 %). Главным негативным фактором роста металлургического производства продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах. Также негативное влияние оказывает негативная внешняя конъюнктура – низкие цены на металлургическую продукцию на мировых рынках, мировое перепроизводство продукции, пошлины со стороны ЕС на российский прокат, а также сезонный фактор. В производстве чугуна в июле наблюдается незначительный рост (1,5 % г/г). В то же время, после непродолжительной стабилизации производства проката черных металлов, в июле снова наблюдается негативная динамика (-2,9 % г/г).

Производство стальных труб в июле сохранило двузначные отрицательные темпы прироста, однако негативная динамика в структуре производства труб обусловлена динамикой производства электросварных труб большого диаметра и электросварных труб, общая доля которых в общем производстве стальных труб (в натуральном выражении) составляет 62,8%, имеют в июле отрицательные темпы прироста -49,3 % и -19,2 % соответственно. Подобная динамика может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года. Производство конструкций из стали после обнадеживающей динамики производства в июне в отчетном периоде остается на уровне июля 2015 года.

Таблица 24. Металлургия

Металлургия, %, г/г	апрель	май	июнь	1п	июль
Чугун	3,5	-2,5	-1,0	0,7	1,5
Прокат готовых черных металлов	3,5	1,6	3,1	-1,4	-2,9
Трубы стальные	-5,3	-14,2	-17,9	-9,1	-25,7
Конструкции сборные из стали	-14,7	-7,1	40,3	1,3	-0,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

По итогам июля в химической промышленности впервые с ноября 2014 года наблюдается номинально отрицательный темп прироста производства -0,1 %, по итогам семи месяцев – 104,5 процента.

Отрицательная динамика в производстве удобрений (-4,3 % г/г) связана с сокращением производства калийных удобрений (-11,3 % г/г), на которые приходится практически 40 % производства удобрений. Подобная динамика может быть объяснена сезонностью внесения удобрений и ожиданиями о снижении закупок удобрений со стороны аграриев. Положительная динамика сохранилась в производстве аммиака безводного (2,0 %) и карбоната натрия (5,0 процента).

Таблица 25. Химическая промышленность

Химическая промышленность, %, г/г	апрель	май	июнь	1п	июль
Аммиак безводный	12,4	1,3	6,2	7,3	2,0
Карбонат натрия	6,4	-3,3	10,5	4,0	5,0
Удобрения минеральные или химические	1,8	-12,8	0,5	1,3	-4,3
Пластмассы в первичных формах	6,5	4,3	-7,7	0,9	-4,4
Синтетические каучуки	1,1	-0,3	-9,2	-2,4	4,8
Гидроксид натрия (сода каустическая)	7,8	-5,2	4,3	-1,1	-3,4
Волокна синтетические	6,6	21,8	8,6	13,7	-0,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Выпуск в легкой промышленности по ряду позиций продолжает расти: производство ткани (19,5 % г/г), производство обуви (10,9 % г/г), хромовых кожтоваров (18,2 % г/г). В то же время, негативный разворот в июле текущего года произошёл в производстве трикотажных изделий (-2,8 % г/г), продолжается падение объёмов производства костюмов (-3,5 % г/г).

Таблица 26. Легкая промышленность

Легкая промышленность, %, г/г	май	июнь	июль
Ткани	27,9	20,6	19,5
Трикотажные изделия	12,2	6,6	-2,8
Костюмы	0,1	-7,8	-3,5
Обувь	17,5	6,5	10,9
Хромовые кожтовары	11,9	20,5	18,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

По оперативным данным Росстата за январь-июнь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в 2,1 раза в номинальном выражении и составил 49,4 млрд. рублей (70,3 % строительных фирм получили прибыль в сумме 104,3 млрд. рублей, 29,7 % получили убыток в 55,0 млрд. рублей).

Объём кредитных средств, предоставленных строительным организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2016 г. в номинальном выражении вырос на 38,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (379,1 вместо 274,5 млрд. рублей). При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с июня 2015 г. на 1,45 п.п., достигнув в феврале текущего года 13,67% (по сравнению с маем ставка снизилась на 0,3 п.п.). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше почти на 1,9 п.п., однако, за месяц она почти не изменилась – 15,56 % годовых в июне текущего года (в июне прошлого года 16,67 %, в мае 2016 г. - 15,66 процента годовых). 12 Реальная заработная плата работников в июле выросла на 0,6 % относительно июля прошлого года.

Реальная заработная плата демонстрирует рост третий месяц подряд. В целом за январь-июль реальная заработная плата сохранилась на уровне аналогичного периода 2015 года.

Сокращение реальных располагаемых доходов в июле оказалось на уровне апреля текущего года – максимального снижения, зафиксированного в этом году (-7 % в годовом выражении). Как следствие, сокращение доходов за январь-июль текущего года увеличилось до 5,3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Таблица 27. Доходы населения

%, г/г	2015					2016				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	2015 год	1 кв.	2 кв.	1 полугод.	июль	янв-июль
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	0,0	0,6	0,0
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-6,0	-5,0	-7,0	-5,3

Источник: Росстат

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в июле составила 12,1 % от располагаемых доходов, обновив годовой минимум.

На фоне снижения нормы сбережений в июле текущего года сокращение розничного товарооборота замедлилось до 5 % г/г с 5,9 % г/г в июне. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в июле 2016 года уменьшился на 5,1 %, по непродовольственным товарам – на 5,0 процентов.

Таблица 28. Розничная торговля

%, г/г	2015				2016			
	1 кв.	2 кв.	июль	Янв-июль	1 кв.	2 кв.	июль	Янв-июль
Оборот розничной торговли - всего	-7,0	-9,6	-9,5	-8,5	-5,8	-5,6	-5,0	-5,6
Оборот пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия	-6,9	-9,1	-9,0	-8,2	-4,7	-5,4	-5,1	-5,1
Оборот розничной торговли непродовольственными товарами	-7,1	-10,2	-10,0	-8,9	-6,8	-5,9	-5,0	-6,1

Источник: Росстат

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.). Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-июле 2016 г. снизился по сравнению с январем- июлем прошлого года на 27,5 % и составил 130,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 26,4% (21,5 млрд. долл. США).

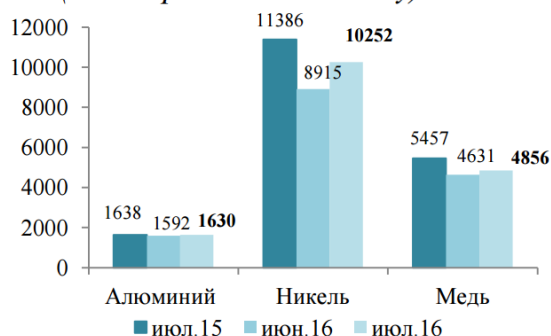
Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России январе- июле 2016 г., по оценке, уменьшилась на 0,2 процентных пункта и составила 85,9 %, доля стран СНГ увеличилась до 14,1 процентов. В июле 2016 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно предыдущего месяца на 6,3 % и составила 43,3 долл. США за баррель, по сравнению с июлем 2015 года цена сократилась на 22,2 процент. В январе-июле 2016 года цена на нефть составила 38,5 долл. США за баррель, снизившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 32,2 процента.

В июле 2016 г., по данным Лондонской биржи металлов, по сравнению с июнем 2016 г. ценовые котировки на никель увеличились на 15,0 %, на медь – на 4,9 %, на алюминий – на 2,4 процента. По сравнению с июлем 2015 г. цены на медь сократились на 11,0 %, на никель – на 10,0 %, на алюминий – на 0,5 процента. В январе-июле 2016 г. цена на алюминий снизилась относительно аналогичного периода 2015 г. на 11,8 %, на медь – на 19,5 %, на никель – на 33,5 процента.

Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в июле 2016 г. увеличились на 6,4 % относительно июня 2016 г. и составили 154,8 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с июлем 2015 г. цена на газ снизилась на 35,6 процента. В январе-июле 2016 г.

цена на природный газ составила 155,9 долл. США за тыс. куб. м., что на 46,6 % ниже января-июля 2015 года.

**Динамика мировых цен на медь,  
никель и алюминий**  
(в долларах США за тонну)



Источник: Лондонская биржа

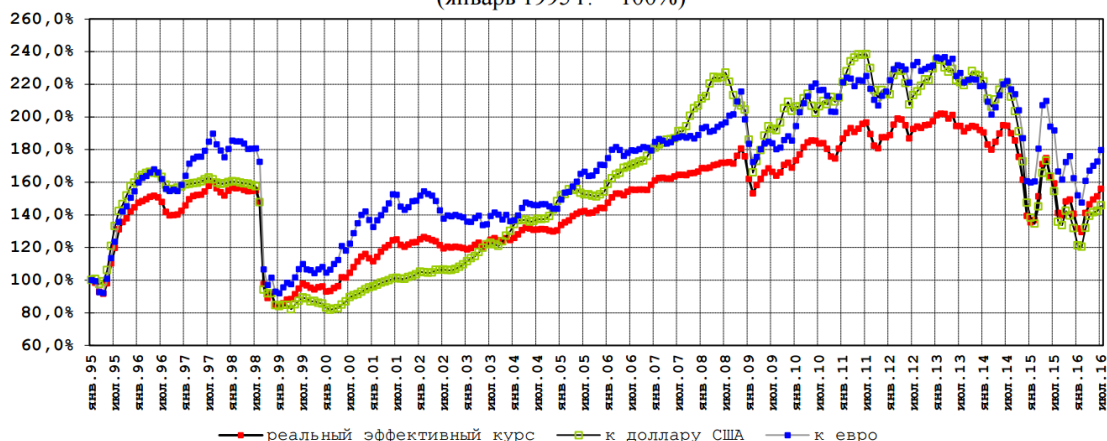
Импорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июлю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-июне 2016 г. снизился на 8,7 % по сравнению с январем-июнем 2015 г. и составил 74,2 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 15,3 % до 9,4 млрд. долларов США.

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. увеличилась на 0,8 процентных пункта до 88,8 %, доля стран СНГ соответственно уменьшилась до 11,2 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 47,9 процента. В июле укрепление номинального эффективного курса рубля составило 2,5%, а в целом за январь-июль 2016 года (из расчета июль 2016 года к декабрю 2015 года) – 8,2%. Реальный эффективный курс за июль укрепился на 3%, в целом за первые семь месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 10,9 процента.

При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за июль текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 2,2%, к евро – 4,1%, к фунту стерлингов – 10,55%, к швейцарскому франку – 3,15%, к японской иене – 0,4%, к канадскому доллару – 3,15%, к австралийскому доллару – 0,65%. В целом за январь-июль (из расчета июль 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 10,6%, к евро – также 10,6%, к фунту стерлингов – 27,8%, к швейцарскому франку – 10,7%, к канадскому доллару – 5,4%, к австралийскому доллару – 8,8%, ослабление к японской иене - 3,7 процента.

**Динамика среднемесячных реальных курсов рубля**  
(январь 1995 г. = 100%)



*Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.*

За июль текущего года объем валовых международных резервов возрос на 1,156 млрд. долл. против 5,04 млрд. долл. месяцем ранее (в июле 2015 года наблюдалось уменьшение на 3,945 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за июль чуть менее 1,2 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты, британского фунта, японской йены, а также канадского доллара по отношению к доллару США, положительное изменение стоимости монетарного золота – около 1 млрд. долл., прочие изменения составили положительную величину в 1,3 млрд. долларов. В целом за январь-июль прирост резервов составил 25,513 млрд. долл. (в январе-июле годом ранее – сокращение на 27,834 млрд. долл.). По состоянию на 1 августа 2016 года объем международных резервов составил 393,912 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-июле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1521,39 млрд. руб., или 3,35% ВВП против 1042,6 млрд. руб. (2,3% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 6966,75 млрд. руб., или 15,3% ВВП (7796,04 млрд. руб., или 17,6% ВВП в январе-июле 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 8488,14 млрд. руб., или 18,7% ВВП против 8838,67 млрд. руб. (19,9% ВВП) за первые семь месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 8154,08 млрд. руб., или 17,95% ВВП (8548,73 млрд. руб., или 19,25% ВВП в январе-июле 2015 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 334,06 млрд. руб., или 0,74% ВВП против 289,94 млрд. руб., или 0,65% ВВП в январе-июле годом ранее.

Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за июль увеличился на 1,3% (на 0,2% с исключением влияния изменения валютного курса), до 42354,9 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям возрос на 1,6% (на 0,2% с исключением влияния) и составил 31739,1 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,4% (+ 0,3%), до 10615,8 млрд. рублей. В целом за январь-июль совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 3,7% (на 1,5% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям - на 4,7% (на 1,8% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 0,6% (на 0,5 процента).

Обзор составлен по материалам Интернет-сайта Минэкономразвития России (economy.gov.ru)

#### *7.8.2. Обзор рынка офисной и торговой недвижимости г. Москвы*

Общий объем площадей на московском офисном рынке превысил по итогам II квартала 2016 г. 16,9 млн м<sup>2</sup>. Площадь введенных в эксплуатацию объектов в течение II



квартала составила 111,8 тыс. м<sup>2</sup>, что почти в два раза больше, чем кварталом ранее (63,1 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей). Однако, годовая динамика оказалась отрицательной - за апрель - июнь 2016 г. было введено на 16% меньше площадей, чем во II квартале 2015 г., и на 65% меньше объема за аналогичный период два года назад.

Объемы ввода по полугодиям также свидетельствуют о замедлении темпов строительства: всего с января 2016 г. было введено около 175 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей - на 19% меньше, чем в I полугодии 2015 г. и на 67% ниже результата I полугодия 2014 г.

Введенный с начала года объем был представлен преимущественно объектами класса В+/-, их доля составила 73%. Сегмент класса А пополнился всего одним объектом «G10» офисной площадью 30,2 тыс. м<sup>2</sup>.

Общая структура офисного предложения не изменилась, так как из года в год более 50% вводимых площадей представлены классами В+/- . По итогам II квартала 2016 г. офисы класса А формируют 23% офисного рынка Москвы, класса В+/- - порядка 77%.

**Таблица 29. Объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2016**

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>
«G10», фаза I	A	«Коморин»	30 252
Технопарк «Отрадное», фаза II	B+	«Мотек-Ц»	25 300
Riverside	B+	New Life Group	21 500
Riverdale	B-	«Глинком»	16 500
«Селектика»	B+	ГК «Элвиком»	15 950
Деловой дом «Родионовский»	B+	«Абсолют Недвижимость»	2 300

**Таблица 30. Основные индикаторы рынка**

ПОКАЗАТЕЛЬ	I П 2015	I П 2016
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	16,2	16,9
Класс А	3,6	3,8
Класс В	12,6	13,0
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	216,7	174,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	532,6	404,7
Доля вакантных площадей, %	14,4	14,9
Класс А	27,2	22,9
Класс В	10,8	12,6
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный Деловой район, \$/м <sup>2</sup> /год	600	440
Класс А	754	550
Класс В	450	325

По территориальному признаку наибольшая доля офисных объектов приходится на Центральный Деловой район (ЦДР), где сконцентрировано свыше 5,8 млн м<sup>2</sup> офисов - 34% от всего рынка. За последние два с половиной года этот деловой район сместился с первого на третье место по темпам прироста нового офисного предложения из-за перераспределения ввода в более отдаленные районы Москвы. С 2014 г. основные объемы новых площадей появлялись в западном направлении от ЦДР (20% от ввода за

период) и в юго-западном направлении (17%). На долю рассматриваемых субрынков соответственно приходится 10,5% и 4,0% всех офисных помещений Москвы.

### Спрос

С точки зрения спроса, ситуация на рынке во II квартале оказалась более позитивной, чем в начале года. Объем арендуемых и купленных офисных площадей увеличился за квартал на 50% и составил 243 тыс. м<sup>2</sup>. Говорить о полном возобновлении активности рынка преждевременно - в годовой динамике данный показатель снизился на 20% (во II квартале 2015 г. -297 тыс. м<sup>2</sup>). В целом с начала 2016 г. было реализовано также меньше площадей, чем за I полугодие 2015 г., - порядка 405 тыс. м<sup>2</sup> против 533 тыс. м<sup>2</sup>.

Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность таких сделок, конечно, несколько снизилась по сравнению с докризисным периодом 2013 г., но если в течение всего 2015 г. в среднем приобреталось 16 тыс. м<sup>2</sup> в квартал, то по итогам I полугодия 2016 г. этот показатель составил 50 тыс. м<sup>2</sup> в среднем за квартал. Тот же тренд наблюдается в сегменте продаж блоками менее 500 м<sup>2</sup> - в I полугодии 2016 г. куплено 11,6 тыс. м<sup>2</sup>, в то время как в аналогичный период 2015 г. - не более 8 тыс. м<sup>2</sup>.



«С точки зрения спроса, ситуация на рынке во II квартале оказалась более позитивной, чем в начале года. Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года».

«Примерно 30% объема спроса было реализовано через приобретение зданий целиком и отдельных блоков в бизнес-центрах».

### Ставки аренды

Запрашиваемые долларовые ставки аренды в офисном сегменте продолжают корректироваться. По итогам I полугодия 2016 г. показатель запрашиваемой долларовой ставки аренды снизился на 5% в сегменте офисов класса А. Для сравнения в 2015 г. годовое снижение составило более 8%, а еще годом ранее -12%. Одновременно с этим основная часть собственников при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти ставки на 15%.

В классе В+/- предложение преимущественно номинировано в рублях. Запрашиваемая стоимость аренды таких офисов за прошедший квартал не изменилась и составила 12 565 руб./м<sup>2</sup>/год.

В то же время, вслед за небольшой стабилизацией курса национальной валюты приведенный к долларам показатель среднерыночной ставки аренды изменился, составив \$393/м<sup>2</sup>/год для бизнесцентров класса А и \$204/м<sup>2</sup>/год для класса В+/-.

## **7. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

При наличии необходимой и достоверной информации необходимо использовать все нижеприведенные методы оценки акций (долей).

При определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия, как действующего), в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов.

### **8.1. Доходный подход**

Доходный подход наибольшим образом отражает основное предположение оценки предприятия, которое гласит, что стоимость предприятия (бизнеса) равна текущей стоимости будущих доходов от владения им. Согласно концепции по доходу, оценщик оценивает будущие доходы предприятия и дисконтирует (капитализирует) их на момент оценки. Данный подход оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор покупает, прежде всего, набор будущих доходов, а не совокупность активов предприятия. Использование данного подхода наиболее обосновано для оценки действующего предприятия, имеющего определенную историю хозяйственной деятельности и находящегося если не на стадии роста, то на стадии стабильного экономического развития. В меньшей степени данный подход применим для предприятий, ведущих убыточную деятельность, и для новых, недавно образованных предприятий.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости предприятия обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации.

В этом методе стоимость 100%-го пакета акций определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который должен учитывать риски, связанные с инвестициями в оцениваемый бизнес, а также прогнозируемые темпы изменения денежного потока (модель Гордона).

В качестве капитализируемой величины оценщик может использовать либо чистую прибыль после уплаты налогов, либо прибыль до уплаты налогов, либо величину чистого денежного потока. В большинстве случаев в качестве капитализируемой величины берется чистый денежный поток последнего отчетного года.

Ставка капитализации при известной ставке дисконта выводится в общем виде по следующей формуле: Ставка капитализации = ставка дисконта – долгосрочные темпы роста

Метод анализа дисконтированных денежных потоков.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования предприятия в будущем, на протяжении установленного Оценщиком разумного периода владения

- оценку стоимости будущей рыночной стоимости предприятия (стоимости реверсии) в конце этого периода
- пересчет потока периодических доходов и стоимости реверсии в текущую стоимость, с использованием процедуры дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF) является более универсальным методом, позволяющим учесть нестабильность финансовых потоков, генерируемых предприятием в течение рассматриваемого периода. Поэтому использование данного метода весьма предпочтительно в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью законодательства (прежде всего, налогового), а также цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого бизнеса.

Сущность метода дисконтирования денежного потока выражается формулой:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+Y)^{i-0.5}} + \frac{REV}{(1+Y)^n} + SA - LL \pm NWC, \text{ где}$$

$V$  – рыночная стоимость 100%-го пакета акций

$n$  – рассматриваемый период владения (горизонт прогнозирования)

$CF_i$  - чистый денежный поток, генерируемый предприятием в  $i$ -й год

$Y$  – годовая ставка дисконтирования

$REV$  – стоимость реверсии (продажи объекта по истечении  $n$  лет)

$SA$  – избыточные (неоперационные) активы

$LL$  – долгосрочная задолженность

$NWC$  – избыток (дефицит) собственного оборотного капитала.

Метод капитализации дивидендов.

Данный метод основан на предпосылке, что владелец неконтрольного пакета акций участвует в прибыли предприятия, акциями которого он владеет, посредством получения дивидендов.

При этом разумный инвестор не заплатит за приобретение акций сумму большую, чем текущая стоимость прогнозируемых дивидендов, которые будут выплачены владельцу акций. В то же время, собственник не продаст свои акции дешевле, чем текущая стоимость будущих дивидендов. Дополнительно следует учитывать изменение курсовой стоимости акций. В идеальном случае стороны придут к соглашению, и акции будут проданы по рыночной стоимости, равной сумме текущей стоимости будущих дивидендов и текущей стоимости прироста цены акций.

## 8.2. Затратный подход

Затратный подход предполагает, что стоимость актива равна затратам на его замещение или восстановление за вычетом скидки на физический износ и устаревание. В оценке бизнеса данная концепция применяется для оценки предприятий, стоимость которых ненамного превышает стоимость их материальных активов. Также затратная концепция применяется для оценки отдельных составляющих предприятия.

В рамках данного подхода выделяют два основных метода оценки:

- Метод стоимости чистых активов
- Метод ликвидационной стоимости.

В результате применения того или иного метода будет получена, соответственно, либо рыночная, либо ликвидационная стоимость активов предприятия.

Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед Оценщиком встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и из обоснованной рыночной стоимости суммы активов вычитается текущая стоимость всех обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала.

Базовая формула для затратного подхода:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Точка зрения, что стоимость долевого участия в бизнесе равна стоимости пропорциональной части активов компании является в большинстве случаев ошибочной, по крайней мере, применительно к операционным компаниям. Акционерный капитал корпорации, ее чистые активы и акции являются совершенно разными вещами. Стоимость одного не имеет фиксированной или обязательной связи со стоимостью другого.

В случае рассмотрения реальной возможности ликвидации (продажи) активов, стоимость последних определяется их способностью приносить прибыль, а не чем-либо иным. Устойчивые активы также увеличивают стоимость компании, поскольку они усиливают ее способность выжить в периоды получения минимальной прибыли или даже убытков.

### 8.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода предполагается, что стоимость предприятия (100%-ного пакета акций или долей) может быть оценена путем проведения анализа недавних продаж сопоставимых компаний или ценных бумаг открытых акционерных обществ. Для того чтобы применить сравнительную концепцию, необходим тщательный поиск компаний-аналогов, как среди открытых, так и закрытых акционерных обществ, глубокий анализ и корректировка полученных данных. Для этого требуется наличие доступной разносторонней информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу сопоставимых компаний и сделок с ними. Оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что в экономике не существует абсолютно одинаковых предприятий.

Далее рассмотрены основные методы данного подхода.

Метод компании-аналога (метод рынка капитала) базируется на использовании данных о ценах на акции компаний-аналогов оцениваемого предприятия, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена на единичную акцию открытой компании. Данный метод используется для оценки миноритарного пакета акций.

Метод сделок (метод продаж) ориентирован на цены приобретения предприятия в целом, либо контрольного пакета его акций.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Данный метод в настоящее время не получил широкого распространения в отечественной практике в связи с отсутствием проверенной статистической информации.

## 8.4. Выводы

Исходя из полученных от Заказчика данных и в расчете на цели оценки, был сделан вывод, что для проведения расчетов может быть использован один подход к оценке (затратный подход в рамках метода скорректированных чистых активов).

Обоснованным отказом от использования сравнительного подхода к оценке может быть следующее:

Сравнительный подход к оценке предприятия как действующего бизнеса основывается на предположении, согласно которому ценность актива определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного финансового (в частности фондового) рынка.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

- В качестве ориентира используются реально сформированные рынком цены на аналогичные активы. Считается, что при наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее полно учитывает многочисленные факторы, влияющие на стоимость собственного капитала предприятия. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия;

- Цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение в отрасли, а также макроэкономическую ситуацию в стране. Следовательно, в аналогичных предприятиях должны совпадать соотношения между ценой и важнейшими параметрами (финансовыми и производственными показателями), характеризующими деятельность предприятия - прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

- Сопоставление основных экономических параметров оцениваемой компании с аналогичными показателями других предприятий отрасли позволяет с достаточно высокой степенью точности определить уровень стоимости оцениваемого бизнеса. Основным преимуществом сравнительного подхода является использование фактических цен купли-продажи, которые формируются на рынке. В рамках сравнительного подхода субъективное мнение ограничивается этапами выбора компаний-аналогов и внесения поправок, обеспечивающих сопоставимость.

Однако, наряду с преимуществами для сравнительного подхода характерен ряд недостатков. Так, в качестве базы для расчетов используются финансовые результаты, достигнутые в прошлые периоды, а, следовательно, игнорируются возможные стратегические изменения в развитии предприятия в будущем, неизвестные участникам фондового рынка. Кроме того, возможность использования сравнительного подхода и качество, полученных в результате его применения, результатов во многом зависит от наличия финансовой информации не только по оцениваемым предприятиям, но и по значительному числу компаний-аналогов.

Отказ от метода компании-аналога (метод рынка капитала) обоснован отсутствием торгующихся на отечественном и зарубежном фондовом рынке акции сходных компаний.

Метод отраслевых коэффициентов не использовался вследствие того, что рынок капитала в России не имеет ни достаточно долгой истории, ни достаточного объема

накопленной информации для того, чтобы определить отраслевые коэффициенты для компаний, осуществляющих внешнеэкономическую деятельность.

Метод предыдущих сделок с объектом оценки не применялся в связи с отсутствием сделок с объектом оценки.

Метод сделок. Рынок продажи акций предприятий, которые могли бы стать потенциальными аналогами оцениваемого предприятия, в настоящее время не развит.

В рамках возможности реализации сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого предприятия была рассмотрены следующие источники:

- электронная база данных, предоставленная порталом [www.skrin.ru](http://www.skrin.ru),
- информация государственных органов (РФФИ, ФАУГИ) о продажах пакетов акций, находящихся в федеральной собственности;
- информация электронных бирж ([www.business-shop.ru](http://www.business-shop.ru), [www.biztrade.ru](http://www.biztrade.ru) и пр.) о предложениях на продажу предприятий аналогичной сферы деятельности.

Анализ полученной информации позволил сделать выводы: за последние 3 месяца:

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

- показатели деятельности Компании на дату оценки и за предшествующие периоды не позволяют проводить сравнение с другими компаниями.

Таким образом, принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик счел возможным отказаться от применения методов сравнительного подхода к оценке.

Обоснованным отказом от использования доходного подхода к оценке может быть следующее.

Основным генерирующим поток доходов активом АО «АСКК» является сдаваемые в аренду помещения в офисно-торговом центре «Мерседес Бенц Плаза». Однако большая часть договоров аренды заключены в валюте (евро), тогда как основная часть расходов Компании номинирована в рублях РФ. Таким образом, в прогнозе доходов и расходов на несколько лет вперед существует неопределенность с курсовыми разницеми, таким образом, построить прогноз денежного потока с достаточной степенью достоверности не представляется возможным.



## 8. Оценка рыночной стоимости 100% долей акций Компании по затратному подходу

В основе метода чистых активов лежит определение стоимости предприятия на основе данных его баланса как разницы между стоимостью его совокупных активов и пассивов.

Процесс расчета чистых активов официально регулируется «Порядком определения стоимости чистых активов», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ N 84н от 28 августа 2014 г.

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

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, отражаемых в бухгалтерском балансе в строке 1530, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Стоимость чистых активов определяется по данным бухгалтерского учета. При этом активы и обязательства принимаются к расчету по стоимости, подлежащей отражению в бухгалтерском балансе организации (в нетто-оценке за вычетом регулирующих величин) исходя из правил оценки соответствующих статей бухгалтерского баланса.

Исходными данными для проведения оценки в рамках данного подхода послужил бухгалтерский баланс АО «АСКК» на 31.07.2016 г. (приведен ниже).

Таблица 31. Расчет стоимости чистых активов АО «АСКК», тыс. руб.

Показатель	Код строки	Балансовое значение на 31.07.2016
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>		
1. Нематериальные активы	1110	-
2. Основные средства	1150	44 779
3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	720 247
4. Долгосрочные финансовые вложения	1170	0
5. Отложенные налоговые активы	1180	111
6. Прочие внеоборотные активы	1190	0
7. Запасы.	1210	9
8. НДС по приобретенным ценностям	1220	0
9. Дебиторская задолженность*	1230	14 761
10. Краткосрочные финансовые вложения	1240	104 350
11. Денежные средства	1250	9 478
12. Прочие оборотные активы	1260	1 459
<b>13. Итого активов</b>		<b>895 194</b>
<b>14. Пассивы, принимающие участие в расчете</b>		
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	3 400 000
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	0

Показатель	Код строки	Балансовое значение на 31.07.2016
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	44 637
18 Кредиторская задолженность	1520	101 716
19. Оценочные обязательства	1540	435
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	0
<b>21. Итого пассивов</b>		<b>3 546 787</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>-2 651 593</b>

\*за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Источник: данные АО «АСКК»

## Рыночная корректировка основных активов

### 1) Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности

Как было указано выше, АО «АСКК» владеет офисно-торговым комплексом класса А «Мерседес-Плаза» общей площадью 16 481,6 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, Ленинградский проспект д. 39А, включая земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005008:12 общей площадью 4 142 кв.м. Данный имущественный комплекс используется как для размещения собственно подразделений Общества, так и для сдачи в аренду. В соответствии с учетной политикой общества, недвижимое имущество, используемое Обществом для собственных нужд, учитывается на балансе по статье «Основные средства» (1150), тогда как часть здания, сдаваемая в аренду, учитывается по статье «Доходные вложения в материальные ценности» (1160).

Однако, учитывая, что фактически указанный объект недвижимости вместе с земельным участком, на котором он расположен, представляет собой единый имущественный комплекс, корректировка балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности» произведены оценщиком в совокупности.

Расшифровка содержания балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности» АО «АСКК» на 31.07.2016 даны в таблице ниже.

**Таблица 32. Расшифровка содержания балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности»**

№	Наименование	Инвентарный номер	Вид	Остаточная стоимость
Расшифровка основных средств				
1	Офисное помещение АСКК(№ 77 АВ 011096 от 30.12.04)	00000002	Недвижимость	9 016 466,06
2	Кресло вращающееся Comforto 8971	00-000143	ПХИ	22 099,60
3	Земельный участок	00000124	Недвижимость	35 732 826,90
4	Факс	00000004	Другие	7 880,63
	Итого:	-	-	<b>44 779 273,19</b>
Расшифровка доходных вложений в материальные ценности				
№	Наименование	Инвентарный номер	Вид	Остаточная стоимость
1	Здание (№ 77 АВ 031096 от 30.12.04)	00000001	Недвижимость	720 247 289,87

Источник: данные АО «АСКК»

Для целей рыночной переоценки активов по данным статьям был составлен агрегированный перечень имущества:

**Таблица 33. Агрегированный перечень состава балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности»**

№	Наименование	Остаточная стоимость, руб.
1	Недвижимое имущество, в том числе:	764 996 582,83
1.1.	Здание нежилое	729 263 755,93
1.2.	Земельный участок	35 732 826,90
2	Производственно-хозяйственный инвентарь	22 099,60
3	Другое	7 880,63
	<b>Итого</b>	<b>765 026 563,06</b>

**Рыночная оценка стоимости нежилого здания**

Характеристика места расположения и окружения объектов недвижимости приведена в таблице ниже:

**Таблица 34. Характеристика места расположения и окружения объектов недвижимости**

Параметр	Значение
Местоположение	г. Москва, Ленинградский проспект, 39а
Округ, район	САО
Ближайшая станция метрополитена	Аэропорт
Удаленность от станции метрополитена, м	730
Длительность пешего перехода от ст. метро, мин	8
Месторасположение относительно центра Москвы	от ТТК до МКАД
Удаленность от ТТК, км	1,9
Географическое направление	Северное
Ближайшая автомагистраль	Ленинградский проспект
Расстояние до шоссе, км	примыкает
Плотность застройки	Высокая
Тип застройки окружения	Недвижимость административного назначения и жилье
Благоустройство территории	Площадки вокруг оцениваемого объекта асфальтированы
Транспортная доступность	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъезд осуществляется с Ленинградского проспекта, интенсивность высокая

Источник: Свидетельство о государственной регистрации права, данные визуального осмотра

Офисно-торговый комплекс класса «А» «Mercedes Benz Plaza», расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А, в Северном административном округе г. Москвы; на первой линии вдоль взлетной магистрали – Ленинградского проспекта, на расстоянии 730 м от станции метро Аэропорт, 1,3 км от Третьего транспортного кольца.

Офисно-торговый комплекс «Mercedes Benz Plaza» построен в 2004 г. и включает 10 надземных этажей, первые 2 из которых занимает автосалон марки «Mercedes Benz», с 3 по 9 этажи сдаются для размещения офисов, 10-й этаж - технический. Также имеется 2-уровневый подземный паркинг.

Основные характеристики здания указаны в таблице ниже:

**Таблица 35. Основные характеристики здания «Mercedes Benz Plaza»**

Показатель	Значение
Вид объекта	отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Офисное, торговое
Вид права, собственник	Право собственности, АО «АСКК»
Обременения права	аренда, залог
Ввод в эксплуатацию, год	2004
Общая площадь, кв.м	16 481,6
Арендуемая площадь шоу-рума, кв.м	4 052,60
Арендуемая площадь офисная, кв.м	6 661,70
Суммарная арендопригодная площадь, кв.м	10 714,30
Количество надземных этажей	10
Количество подземных этажей	2
Кадастровый номер	77:09:0005008:1120
Кадастровая стоимость, руб.	2 458 630 815,44

Показатель	Значение
Наличие оформленного земельного участка	в наличии
Объем прав на земельный участок	право собственности
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 142,0

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права, информация Заказчика, АО «АСКК»

«Mercedes Benz Plaza» является уникальным в архитектурном плане зданием, построенным немецкой строительной компанией Hochtief, спроектированным специально для Mercedes-Benz. С момента ввода в эксплуатацию до даты оценки здание использовалось для размещения российской штаб-квартиры и главного дилерского центра Mercedes-Benz Rus, с которым в 2012 г. был подписан 7-летний договор аренды до 31.12.2019 г.

Офисные помещения расположены в 7-этажной башне общей арендуемой площадью 6 661,7 кв. м. Кроме того, объект включает в себя обширное помещение шоу-рума, которое расположено на первых двух этажах здания и обладает общей арендуемой площадью 4 052,6 кв. м. Mercedes-Benz Plaza также имеет два подземных этажа, на которых расположен паркинг на 130 машиномест. Объект также располагает наземным паркингом на 20 машиномест. Главный вход в здание ведет во впечатляющий стеклянный атриум, который проходит по всей высоте здания и формирует часть просторного шоу-рума Mercedes-Benz. Шоу-рум Mercedes-Benz занимает первые два этажа здания.

Из атриума в офисные помещения можно попасть с помощью панорамного лифта, либо на одном из двух других пассажирских лифтов. Земельный участок общей площадью 4 142,0 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005008:12, на котором расположен Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «АСКК». Основные характеристики земельного участка, на котором расположен объект оценки, приведены в таблице ниже:

Таблица 36. Основные характеристики земельного участка

Параметр	Значение
Кадастровый номер	77:09:0005008:12
Общая площадь, кв.м	4 142,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗДАНИЯ
Вид права на земельный участок под зданием	Право собственности
Правообладатель (арендодатель) земельного участка	Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» ИНН 7704167721, КПП 771401001, ОГРН: 1027739127899
Кадастровая стоимость, руб.	101 438 698,34
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	24 490,27
Наличие дополнительных улучшений	Административное здание

#### *Характеристика внутренних помещений*

Описание объемно-планировочного решения и технических характеристик конструктивных элементов имущества базируется на информации Заказчика и представленных им документах: Свидетельствах о государственной регистрации права, технических паспортах.

С точки зрения функционального назначения, расположения в здании и архитектурно-планировочных решений внутренние помещения можно разделить на три группы: торговые помещения – шоу-рум компании Mercedes-Benz Rus, занимающие первые два этажа здания, офисные помещения, занимающие 3-7 этажи здания, а также подземный паркинг.

Характеристики внутренних помещений приведены в таблице ниже:

Таблица 37. Характеристика внутренних помещений

Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое

Функциональное назначение	Подземный паркинг	Торговое	Офисное
Текущее использование	Подземный паркинг 130 машиномест	Торговое (Шоу-рум)	Офисное
Этаж	подвал	1,2	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Общая площадь, м <sup>2</sup> , в том числе:	1 922,0	4 052,6	6 722,3
подвала, м <sup>2</sup>	1 922,0	0,0	0,0
цокольного этажа, м <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0
1-ого этажа, м <sup>2</sup>	0,0	2 023,5	0,0
площадь выше 1-ого этажа, м <sup>2</sup>	0,0	2 029,1	6 722,3
арендуемая площадь, кв.м	0,0	4 052,6	6 722,3
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Водопровод Центральное отопление Канализация Электроснабжение Телефон, лифты	Водопровод Центральное отопление Канализация Электроснабжение Телефон, лифты	Водопровод Центральное отопление Канализация Электроснабжение Телефон, лифты
Внутренняя отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка

Источник: Технические паспорта зданий, Архитектурно-планировочные решения зданий, результат визуального осмотра, данные Заказчика

Величина накопленного износа зданий, согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденному Госстроем СССР 8 сентября 1964 года, составляет 7%.

Первые два этажа Объекта используются в качестве наиболее успешного автомобильного шоу-рума Mercedes-Benz на рынке России, а также в Центральной и Восточной Европе. Эти два этажа имеют общую арендуемую площадь 4 052,6 кв. м, и используются для демонстрации всего модельного ряда автомобилей Mercedes-Benz.

Ключевым арендатором офисных помещений выступает Компания Mercedes-Benz Rus. В Оцениваемом здании расположена штаб-квартира представительства немецкого автоконцерна, здесь же на 5 этажах размещены все подразделения Mercedes-Benz Rus.

В офисных помещениях со свободной планировкой выполнен качественный ремонт. Арендаторы имеют возможность произвести перепланировку в соответствии со своими предпочтениями. Все офисы оборудованы цифровыми телефонными линиями и доступом в Интернет. Для безопасности в здании находится круглосуточная охрана, осуществляется пропускной режим на входе, установлена система видеонаблюдения и система охранной сигнализации.

Рыночная стоимость нежилого здания была определена с помощью сравнительного и доходного подходов к оценке. Затратный подход не был использован в виду того, что рассматриваемое здание построено по индивидуальному проекту, и соответственно, достоверно определить современную восстановительную стоимость такого здания проблематично.

#### *Оценка рыночной стоимости нежилого здания с помощью сравнительного подхода*

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сходных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи сходных объектов.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и/или предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта исследования. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичный оферт)
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта исследования с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения)
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта исследования
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта исследования
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта исследования
6. Расчет рыночной стоимости объекта исследования путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

*Отбор сходных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом*

В соответствии с п.22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО № 7:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход основывается на том, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые офисные и торговые помещения, в качестве аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по данному функциональному назначению объекты: офисные помещения, расположенные на среднем удалении от центра г. Москвы.

*Выбор единицы сравнения*

Так как оценке подлежат нежилые помещения офисно-торгового использования, в качестве показателя единицы сравнения для Объекта оценки и объектов-аналогов выбран 1 квадратный метр общей площади нежилых помещений.

Учитывая, что оцениваемые помещения сходны между собой по всем ценообразующим характеристикам, за исключением этажа размещения.

*Сравнительный анализ Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов по всем элементам сравнения*

Выбор элементов сравнения. При исследовании рынка сделок/предложений в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, Экспертом в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключены из рассмотрения те факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки и выявлен набор факторов (элементов сравнения)

#### Факторы условий сделки и состояния рынка

- Цена продажи (скидка на торг)
- Состав передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия рынка;
- Условия продажи.

#### Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

- Вид использования (офисное)
- Месторасположение, в т.ч.
  - Расположение на среднем удалении от центра Москвы;
  - Удаленность от станций метрополитена до 10 минут пешей ходьбы (до 1 км. расстояния);
  - Удаленность от автомагистралей, км
- Пешеходный трафик (средний и высокий)
- Физические характеристики объекта, в т.ч.:
  - Общая площадь, кв.м.
  - Этажность (наличие подвальных, цокольных помещений)
- Характеристика отделки
- Техническое состояние объекта

Оцениваемые помещения схожи между собой по всем основным ценообразующим признакам, за исключением этажности, находятся в сопоставимом техническом состоянии. Соответственно, для расчета единицы сравнения для всех оцениваемых помещений были выбраны общие аналоги.

Сравнительный анализ оцениваемого здания и выбранных объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

**Таблица 38. Сравнительный анализ офисных помещений оцениваемого здания и выбранных объектов-аналогов**

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 01	Аналог № 02	Аналог № 03	Аналог № 04	Аналог № 05
Дата предложения	08.09.2016	08.09.2016	08.08.2016	08.08.2016	08.09.2016	03.08.2016
Дата проверки информации		08.09.2016	08.09.2016	08.09.2016	08.09.2016	08.09.2016
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Офисное в МФЦ класса А	Офисное	Торговое	Офисное	Офисное	Офисное
Месторасположение	г. Москва, Ленинградский проспект, 39а	г. Москва, м. Калужская, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 10АК1	Москва, м. Аэропорт, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39с79	г. Москва, м. Таганская, р-н Таганский, Николоямская ул., 36С1	г. Москва, м. Динамо, р-н Хорошевский, Ленинградский пр-кт., 37К7	Москва, м. Курская, р-н Басманный, Яковопостольский пер., 12С1
Удаленность от метро, км	8	10	7	9	7	3
Удаленность от автомагистралей, км.	0,1	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает
Этаж расположения	1,2	3 (все)	11 из 27	3 (все)	10 из 13	4 (все)
Общая площадь	16481,6	4 444,0	4 343,0	5 447	2 136,0	10 400,0
в том числе:						
площадь в подвале, кв.м	2495,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь в цоколе, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь на 1 этаже, кв.м	2627,2	1 900,0	0,0	1 950,0	0,0	3 200,0
площадь выше 1 этажа, кв.м.	11360,8	2 544,0	4 343,0	3 497,0	2 136,0	7 200,0
площадь надземная всего, кв.м	13988,0	4444,0	4343,0	5447,0	2136,0	10400,0
Характеристика отделки	качественная офисная	качественная	качественная	без отделки	качественная	качественная
Техническое состояние объекта	хорошее	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);	-					



Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 01	Аналог № 02	Аналог № 03	Аналог № 04	Аналог № 05
Иные условия (цитата из объявления)		<p>Лот 10547 БЦ класса В "Альянс". Бизнес-центр находится на собственной охраняемой территории площадью 6585 м2. Парковка на 120 машино-мест. Земля в аренде до 2061 года. Все площади Бизнес-центра сданы в аренду. Смешанная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Фитнесс. Наземная парковка. Контроль-доступа, Свободные площади: Площадь здания 4444 м2 (3 этажа). Высота потолков 4 м. Выделенная мощность - 250 кВт. Стоимость продажи 25 млн/долл. Торг.</p>	<p>Продажа 5 этажей в Бизнес-центре SkyLight (класс А). Этажи с 11 по 15 й. Арендный бизнес. В стоимость входят офисные площади по цене 313 000 р/м2 + 37м/м + складские помещения 123 м2. Арендатор- крупнейшая IT корпорация ДДА с 2013 до 2023 года, индексация 5% . Окупаемость 7 лет. Современное высотное здание вне Сити Доминанта на Ленинградском проспекте Эффективная планировка этажа Обеспеченность электрической мощностью для технологичных компаний Высокая имиджевая составляющая здания Номер лота на нашем сайте: 19620.</p>	<p>Предложение БЕЗ КОМИССИИ. На продажу предлагается здание площадью 5446,9 кв.м., БЦ "Ямь Плаза". Состояние помещения - без отделки. Стоимось - 32 млн. \$. Провайдер - Телмос. Новое офисное здание, расположено в историческом центре Москвы, в 7 мин. ходьбы от ст. м. "Таганская". Расположение обеспечивает удобную транспортную доступность к Кремлевской набережной и Садовому кольцу, а также удобный выезд на ТТК. Подземная парковка: 31 м/м 17 000 руб., не вкл. НДС/мес. Инфраструктура: на 1 этаже два помещения с отдельным входом 177,8м2 (офис, банк итп) и помещение под кафе-ресторан 425,7м2</p>	<p>Предлагается на продажу помещение площадью 2136 м2, расположенный в БЦ Аэродом класса А. Помещение: 10 этаж, комнат - 2, Цена м2: 378554.00 руб., Стоимость: 808591344 руб. Налоговая 14. Бизнес-центр Аэродом расположен по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 37, корп. 7 (САО), 7 мин пешком до ст. м. Динамо. ЛОТ 872424. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.</p>	<p>От собственника продается БЦ класса А "Яковоапостольский" в 3 минутах ходьбы от м. Курская. Через дорогу расположился крупный торговый центр Атриум с многочисленными магазинами одежды, парфюмерии, обуви, подарков, цифровой техники. Характеристики БЦ: 7 этажей + 3-х уровневый подземный паркинг на 100 машиномест</p>
Цена объекта, руб.		1 604 000 000	1 605 815 564	2 060 172 800	808 591 344	4 000 000 000
Цена объекта, руб., без НДС		1 359 322 034	1 360 860 647	1 745 909 153	685 246 902	3 389 830 508
Удельная стоимость, руб./кв.м		305 878	313 346	320 527	320 808	325 945
Источник информации		<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/147411295/">http://www.cian.ru/sale/commercial/147411295/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/147588727/">http://www.cian.ru/sale/commercial/147588727/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/139302614/">http://www.cian.ru/sale/commercial/139302614/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9992033/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9992033/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/147490662/">http://www.cian.ru/sale/commercial/147490662/</a>

### *Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов*

Поправки – корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту исследования. Корректируется цена продажи сравнимого объекта, оцениваемый объект не подвергается корректировке. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект исследования, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первой группе элементов сравнения – на условия сделки и состояние рынка (первые пять элементов сравнения). Эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога проводится на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – на количественные и качественные характеристики объекта (остальные элементы сравнения). Они выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок.

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)* основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

*Методы анализа издержек*, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ издержек*. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

*Анализ вторичных данных*. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту-аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод* расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

### **Объяснение корректировок**

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены предложения объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

#### **1-я группа корректировок на условия продажи**

1. Корректировка на рыночные условия (разница между ценой предложения и ценой реальной сделки или скидка на торг). Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. В отчете были использованы данные, полученные экспертным методом, указанные в исследовании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18)». Скидки на цены торгово-офисных объектов, согласно данного издания, составляют - 14,5%.<sup>1</sup>

#### 2. Корректировка на переданные имущественные права

Учет разницы между полным правом собственности и правом с ограничениями (обременениями) или иными вещными правами (право постоянного (бессрочного) пользования, право аренды). Цена объекта недвижимости зависит, главным образом, от передаваемых на нее прав. В случае если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться, обычно, в сторону уменьшения. оценщик исходил из предположения, что выставленные на продажу объекты-аналоги не имеют каких-либо обременений или ограничений. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на условия рынка (дату предложения). Исходя из того факта, что время предложения объектов-аналогов и объекта оценки совпадают, корректировка не производилась.

4. Корректировка на условия финансирования. В качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, продавцы намерены продать объекты тому покупателю, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

#### **2-я группа корректировок: качественные и количественные характеристики помещения**

1. Корректировка на вид использования. Объект оценки и все объекты-аналоги используются для размещения офисов и торговых предприятий. Корректировка не требуется.

<sup>1</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е.Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015., С. 14.

**2. Корректировка на местоположение.** Оцениваемые помещения расположены в Центральном административном округе г. Москвы, в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом, либо примыкают непосредственно к Садовом кольцу или ТТК, в пешей доступности от ближайшей станции метро, в пределах 10 минут ходьбы. Корректировка не требуется.

**3. Корректировка на физические характеристики (площадь).** Стоимость продажи (аренды) для маленьких помещений обычно выше, чем для больших. Это связано с высокой ликвидностью подобных объектов, т. к. покупателей на них намного больше, чем на объекты с большой площадью. Так же себестоимость строительства больших зданий будет ниже себестоимости небольших по площади строений в пересчете на квадратный метр.

Объекты оценки и все объекты-аналоги имеют общую площадь свыше 2 000 кв.м. Корректировка не требуется.

#### **4. Корректировка на этажность**

По данным экспертного исследования, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости<sup>1</sup> цены торгово-офисных помещений, расположенных в подвале, цоколе и на надземных этажах различаются.

Величины подобных расхождений для торговой недвижимости на 3 квартал 2016 г.<sup>2</sup> указаны в следующей таблице:

**Таблица 39. Отношение цен торгово-офисных площадей**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1,00	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1,00

Для расчета корректировки на этаж расположения вводится числовой коэффициент, отражающий этаж расположения помещений в здании с учетом их доли от общей площади помещений. Расчет данного показателя проводится по следующей формуле:

$$K = D_{\text{подвал}} \times K_{\text{подвал}} + D_{\text{цоколь}} \times K_{\text{цоколь}} + D_{\text{надзем.}} \times K_{\text{надзем.}}, \text{ где:}$$

$K$  – коэффициент, учитывающий этаж расположения помещений в здании;

$D_{\text{подвал}}$  – доля помещений в подвале от общей площади помещений;

$K_{\text{подвал}}$  – коэффициент этажа расположения для помещений подвала;

$D_{\text{цоколь}}$  – доля помещений, расположенных в цоколе, от общей площади помещений;

$K_{\text{цоколь}}$  – коэффициент этажа расположения для помещений в цоколе.

$D_{\text{надзем.}}$  – доля помещений, расположенных на надземных этажах, от общей площади помещений;

$K_{\text{надзем.}}$  – коэффициент этажа расположения для помещений на надземных этажах.

<sup>1</sup> <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/935>.

<sup>2</sup> Были использованы данные для торговой недвижимости, так как соответствующие данные для офисной для 3 квартала 2015 года отсутствуют.

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1, \text{ где:}$$

$K_{оц}$  – коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта оценки;

$K_{ан}$  – коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта-аналога.

Итоговый расчет корректировки на этаж расположения для оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

**Таблица 40. Расчет коэффициента, учитывающего этаж расположения и величины соответствующей корректировки**

Корректировка на этаж	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Доля подвальных	0,151	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля цокольных	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля на 1-м этаже	0,159	0,428	0,000	0,358	0,000	0,308
Доля выше 1-го этажа	0,689	0,572	1,000	0,642	1,000	0,692
Доля надземных всего	0,849	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент П/1эт	0,710	0,710	0,710	0,710	0,710	0,710
Коэффициент Ц/1эт	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820
Коэффициент 2+/1эт	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870
Индекс этажности	0,866	0,926	0,870	0,917	0,870	0,910
Поправка		-6,5%	-0,5%	-5,6%	-0,5%	-4,8%

Источник: расчеты оценщика

#### 5. Корректировка на качество отделки

В оцениваемых помещениях и в объектах-аналогах выполнена качественная офисная отделка. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на техническое состояние объекта. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в сходном, рабочем техническом состоянии, корректировка не требуется.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{ydi}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

$C_{1i}$  – стоимость 1 кв.м i-го объекта-аналога до корректировок;

$C_{2i}$  – стоимость 1 кв.м i-го объекта-аналога после корректировок.

Внесение вышеуказанных корректировок и расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу приведен в таблице ниже.

**Таблица 41. Корректировка единицы сравнения офисных помещений и расчет рыночной стоимости здания**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<b>Стоимость предложения продажи, рублей</b>		1 359 322 034,00	1 360 860 647,00	1 745 909 153,00	685 246 902,00	3 389 830 508,00
<b>Общая площадь, кв.м.</b>		4 444,0	4 343,0	5 447,0	2 136,0	10 400,0
<b>Цена за единицу площади, руб/м<sup>2</sup></b>		305 878,05	313 345,76	320 526,74	320 808,47	325 945,24
<b>1 группа корректировок</b>						
<b>Передаваемые права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		305 878,05	313 345,76	320 526,74	320 808,47	325 945,24
<b>Условия финансирования</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Величина корректировки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		305 878,05	313 345,76	320 526,74	320 808,47	325 945,24
<b>Условия рынка (Время продажи)</b>	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
<i>Величина корректировки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		305 878,05	313 345,76	320 526,74	320 808,47	325 945,24
<b>Корректировка на торг, %</b>	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
<b>Цена объекта оценки после корректировки, руб/м<sup>2</sup></b>		<b>261 526</b>	<b>267 911</b>	<b>274 050</b>	<b>274 291</b>	<b>278 683</b>
<b>2 группа корректировок</b>						
<b>Месторасположение</b>	г. Москва, Ленинградский проспект, 39а	г. Москва, м. Калужская, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 10АК1	Москва, м. Аэропорт, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 39с79	г. Москва, м. Таганская, р-н Таганский, Николаямская ул., 36С1	г. Москва, м. Динамо, р-н Хорошевский, Ленинградский пр-кт., 37К7	Москва, м. Курская, р-н Басманный, Яковлевопостольский пер., 12С1
Удаленность от метро, км	2	2	2	2	2	2
Удаленность от автомагистралей, км.	1,0	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
<i>Величина корректировки, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Физические характеристики объекта</b>						
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	16 481,6	4 444,00	4 343,00	5 447,00	2 136,00	10 400,00
<i>Величина корректировки, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Этаж размещения</b>	1	3 (все)	11 из 27	3 (все)	10 из 13	4 (все)
<i>Величина корректировки, %</i>		-6,50%	-0,50%	-5,60%	-0,50%	-4,80%
<b>Характеристика отделки</b>	качественная офисная	качественная	качественная	без отделки	качественная	качественная
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	0	0	0	0
<i>Величина корректировки, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<b>Техническое состояние объекта</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Величина корректировки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Общая (валовая) коррекция, %</i>		-6,500%	-0,500%	-5,600%	-0,500%	-4,800%
<b>Скорректированная цена, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>244 526,81</b>	<b>266 571,45</b>	<b>258 703,20</b>	<b>272 919,55</b>	<b>265 306,22</b>
<b>Коэффициент вариации</b>				4%		
<b>Весовая доля, %</b>		19,170%	20,830%	19,440%	20,830%	19,720%
<b>Средневзвешенная стоимость объекта недвижимости после корректировок без НДС, руб./кв. м</b>		<b>261 862,05</b>				
<b>Средневзвешенная стоимость объекта недвижимости после корректировок без НДС, USD/кв.м</b>		<b>4 067,42</b>				
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>4 315 905 563</b>				

Источник: расчеты оценщика

*Определение рыночной стоимости нежилого здания с помощью доходного подхода*

Данный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, приистекающих из факта владения данным объектом.

Данный подход оценки применим только к доходным объектам, т.е. к таким единственной целью владения которых является получение дохода.

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений;
- доходов от прироста стоимости объекта, получаемых при его продаже в будущем и/или при его залоге под ипотечный кредит;
- другие денежные поступления и выгоды.

Доходный подход к оценке используется в методах прямой капитализации и дисконтирования будущих доходов.

*Метод прямой капитализации (метод капитализации дохода)*

Применяется в случае, если ожидаемые доходы будут постоянными и равномерными. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. определение величины потенциального валового дохода (ПВД);
2. определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества
3. расчет действительного валового дохода (ДВД);
4. определение статей и величин эксплуатационных расходов;
5. определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
6. расчет ставки капитализации (k);
7. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{k}$$

*Метод дисконтированных денежных потоков*

Применяется в случае, если ожидаемые доходы не будут иметь постоянной величины. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. определение ожидаемого потенциального валового дохода (ПВД);
2. определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества;
3. расчет действительного валового дохода (ДВД);
4. определение статей и величин эксплуатационных расходов;
5. определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
6. прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на принятый горизонт планирования;
7. определение стоимости имущества на конец прогнозного периода (реверсия);
8. определение ставки дисконтирования;



9. определение текущей стоимости реверсии;
10. расчет текущей стоимости денежных потоков;
11. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта как суммы текущей стоимости денежных потоков и текущей стоимости реверсии:

$$C = \sum_{k=1}^n \frac{ЧОД_k}{(1+i)^k} + \frac{C_p}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

k – номер прогнозного периода;

ЧОД<sub>k</sub> – чистый операционный доход k- го периода;

i – ставка дисконтирования;

C<sub>p</sub> – стоимость реверсии;

n – номер последнего периода.

В проводимой оценке был выбран метод прямой капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных доходов и расходов, анализ ставки дисконтирования и капитализации, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

#### *Анализ доходов и расходов*

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов).

Величина потенциального валового дохода, который приносит сдача в аренду рассматриваемого здания, принята согласно информации о ставках аренды по действующим договорам аренды помещений рассматриваемого здания.

Так, по информации АО «АСКК», размер ежемесячной арендной платы за аренду помещений в оцениваемом здании составляет 539 евро за 1 кв.м в год, что составляет по курсу евро к рублю, определенному ЦБ РФ на 08.09.2016 (72,4022 рубля за 1 евро) составит 39025 рублей.

Таким образом, годовой ПВД, приносимый оцениваемым зданием, составляет:

39 025 \* 16 330,2= 637 282 557 рублей.

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

Потери при сборе арендной платы определены на уровне 0%, т.к. предполагается, что арендаторы будут в срок оплачивать арендные платежи.

Чистый операционный доход (ЧОД) – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы по объекту: В соответствии с договорами аренды, арендаторы полностью возмещают операционные расходы по объекту путем оплаты переменной части арендной платы. В этой связи размер операционных расходов и переменной части арендной платы не приводится.

Таким образом, чистый операционный доход от сдачи в аренду помещений нежилого здания составит: 637 282 557 рублей – НДС 97 212 593 рублей = 540 069 964 рубля.

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Величина ставки капитализации в отношении рассматриваемого здания принята равной средней ставки капитализации для офисных и торговых площадей по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости GVA Sawyer: 10,5% годовых.<sup>1</sup>

С учетом вышеизложенного, рыночная стоимость здания, определенная с помощью метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, составит:

$540\,069\,964 / 10,5\% = 5\,143\,523\,463$  (Пять миллиардов сто сорок три миллиона пятьсот двадцать три тысячи четыреста шестьдесят три) рубля.

***Согласование результатов оценки нежилого здания, полученных с использованием различных подходов к оценке***

Так как оба метода получили почти равную стоимость, весовая доля каждому методу присваивается равная 50%.

**Таблица 42. Расчет итогового значения рыночной стоимости нежилого здания в результате согласования результатов оценки, полученных с помощью сравнительного и доходного подходов**

Результат, полученный с использованием сравнительного подхода, руб.	Весовая доля	Результат, полученный с использованием доходного подхода, руб.	Весовая доля	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., без НДС
4 315 905 563	50%	5 143 523 463	50%	4 730 000 000

Вывод: рыночная стоимость нежилого здания, принимаемая к расчету чистых активов АО «АСКК», составляет на 08.09.2016, округленно: 4 730 000 000 (Четыре миллиарда семьсот тридцать миллионов) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, площадь: 4 142 кв. м., кадастровый (условный) номер: 77:09:0005008:12, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, влад.39, и зарегистрированного в ЕГРП «09» октября 2007 г. за номером: 77-77-14/008/2007-468 определена в соответствии с кадастровой стоимостью данного земельного участка, которая, в свою очередь, установлена на основании рыночной стоимости соответствующего участка. Действительная на дату оценки кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка составляла: 101 463 188,61 рублей.

Объекты движимого имущества, учитываемые в АО «АСКК» по группировкам «производственно-хозяйственный инвентарь» и «другое», представленные двумя предметами: офисное кресло и факсимильный аппарат не переоценивались ввиду отсутствия информации о сроке полезного использования данных предметов и незначительного вклада их стоимости в сумму активов предприятия (менее 1 сотой процента).

Таким образом, суммарная рыночная стоимость активов АО «АСКК», учитываемых на балансовых статьях «основные средства» и «доходные вложения в материальные ценности» представлена в таблице ниже:

<sup>1</sup> <http://www.bpn.ru/publications/kratkij-obzor--rynka-investicij-v-nedvizhimost-za-2015-god-%28issledovanie%29/>  
«Центр оценки имущества» © 1996-2016

**Таблица 43. Суммарная рыночная стоимость активов АО «АСКК», учитываемых на балансовых статьях «основные средства» и «доходные вложения в материальные ценности»**

№	Наименование	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Недвижимое имущество, в том числе:	764 996 582,83	4 831 463 188,61
1.1.	Здание нежилое	729 263 755,93	4 730 000 000,00
1.2.	Земельный участок	35 732 826,90	101 463 188,61
2	Производственно-хозяйственный инвентарь	22 099,60	22 099,60
3	Другое	7 880,63	7 880,63
	<b>Итого</b>	<b>765 026 563,06</b>	<b>4 831 493 168,84</b>

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

Отложенные налоговые активы и НДС по приобретенным ценностям не подлежат переоценке.

#### Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность АО «АСКК» на 31.07.2016 представлена, в основном, расчетами с поставщиками и подрядчиками, а также расчетами с бюджетом.

Расшифровка дебиторской задолженности Общества представлена в таблице ниже:

**Таблица 44. Расшифровка дебиторской задолженности АО «АСКК»**

№ п/п	Наименование строки	Код строки	Балансовое значение на 31.07.2016, руб.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	452 000,00
2	Расчет с покупателями и заказчиками	12302	29 000,00
3	Расчеты по налогам и сборам	12303	13 278 655,07
4	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	786,78
4	Расчет с разными дебиторами и кредиторами	12309	998 948,77
	Итого:	-	<b>14 759 390,62</b>

Источник: данные АО «АСКК»

Корректировка дебиторской задолженности, представленной расчетами с поставщиками и подрядчиками была произведена путем дисконтирования будущей стоимости задолженности к получению путем приведения ее к текущей стоимости на дату оценки на основе рыночной ставки дисконтирования.

Корректировка производилась путем умножения расчетной величины путем умножения суммы задолженности к получению на коэффициент дисконтирования, рассчитанный по формуле:

$$r = \frac{1}{(1 + i)^T}, \text{ где:}$$

$r$  – коэффициент дисконтирования;

$i$  – ставка дисконтирования;

$T$  – количество периодов времени с даты оценки до даты основного платежа по облигации (оплаты номинальной стоимости).

В качестве ставки дисконтирования была использована величина средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях по 30 крупнейшим банкам, кроме Сбербанка (ПАО), отраженных в статистике на сайте Банка России.<sup>1</sup>

Расчет скорректированной стоимости финансовых вложений в займы представлена в таблице ниже:

<sup>1</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/loans\\_nonfin\\_30\\_16.xlsx](http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/loans_nonfin_30_16.xlsx)

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками

№ п/п	Организация-дебитор	Сумма задолженности	Дата оценки	Срок погашения	Срок погашения, мес.	Сумма к погашению	Ставка дисконтирования, % годовых	Период дисконтирования, лет	Коэффициент дисконтирования	Приведенная стоимость задолженности, руб.
1	ООО "Акцион-диджитал"	1 466,00	08.09.16	31.12.16	3,80	1 466,00	13,90%	0,31233	0,96017	1 407,60
2	ООО "АКТИОН-ПРЕСС"	21 903,61	08.09.16	31.12.16	3,80	21 903,61	13,90%	0,31233	0,96017	21 031,09
3	АО Мосводосбыт	2 973,97	08.09.16	31.12.16	3,80	2 973,97	13,90%	0,31233	0,96017	2 855,50
4	ОАО "Мосэнерго"	13 167,49	08.09.16	31.12.16	3,80	13 167,49	13,90%	0,31233	0,96017	12 642,97
5	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России"	10 030,00	08.09.16	31.12.16	3,80	10 030,00	13,90%	0,31233	0,96017	9 630,46
6	ОАО "РОСТЕЛЕКОМ"	5,90	08.09.16	31.12.16	3,80	5,90	13,90%	0,31233	0,96017	5,66
7	ИПКС АНО ДПО	5 000,00	08.09.16	31.12.16	3,80	5 000,00	13,90%	0,31233	0,96017	4 800,83
8	МераСтрой ООО	92 400,00	08.09.16	31.12.16	3,80	92 400,00	13,90%	0,31233	0,96017	88 719,28
9	МОЭК ПАО	56 109,82	08.09.16	31.12.16	3,80	56 109,82	13,90%	0,31233	0,96017	53 874,70
		<b>203 056,79</b>				<b>203 056,79</b>				<b>194 968,09</b>

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

Таким образом, суммарная рыночная стоимость активов АО «АСКК», учитываемых на балансе по статье «дебиторская задолженность» представлена в таблице ниже:

**Таблица 46. Суммарная рыночная стоимость дебиторской задолженности АО «АСКК»**

№ п/п	Наименование строки	Код строки	Балансовое значение на 31.07.2016, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Расчеты по налогам и сборам	12303	13 278 655,07	13 278 655,07
2	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 068,45	1 068,45
3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, Расчет с покупателями и заказчиками	12301,12302,12309	481 538,27	473 568,03
4	Расчеты с подотчетными лицами	12306	500,43	500,43
5	Расчет с разными дебиторами и кредиторами (займ ООО "ВестИнвест"	12309	998 948,77	0,00
	<b>Итого:</b>		<b>14 760 710,99</b>	<b>13 753 791,98</b>

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

Таким образом, дебиторская задолженность принимается к расчету в сумме **13 753 791 (Тринадцать миллионов семьсот пятьдесят три тысячи семьсот девяносто один) рубль.**

*Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения*

Активы по данной статье представлены задолженностью по займу, предоставленному ООО «Вест Инвест» по Договору займа 05/15 от 08.09.2015. Сумма задолженности: 24 350 000 руб. Срок погашения: до 31.01.17. Процентная ставка, годовых: 8,25%.

Оценка рыночной стоимости задолженности по займу была произведена путем дисконтирования будущей стоимости задолженности к получению путем приведения ее к текущей стоимости на дату оценки на основе рыночной ставки дисконтирования, аналогично методике определения приведенной стоимости дебиторской задолженности. В качестве ставки дисконтирования была использована величина средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях по 30 крупнейшим банкам на срок от 1 года до 3 лет, кроме Сбербанка (ПАО), отраженных в статистике на сайте Банка России.<sup>6</sup>

Расчет рыночной стоимости задолженности по займу представлен в таблице ниже:

**Таблица 47. Расчет рыночной стоимости задолженности по займу**

Организация-кредитор	Договор займа 05/15 от 08.09.2015
Сумма задолженности, руб.	24 350 000,00
Дата начала действия договора	08.09.15
Дата оценки	08.09.16
Срок погашения	31.01.17
Срок от даты начала действия договора до даты погашения (период капитализации), лет	1,40
Процентная ставка, годовых	8,25%
Сумма к погашению	27 162 425,00
Ставка дисконтирования, % годовых	13,90%
Период дисконтирования, лет	0,39726
Коэффициент дисконтирования	0,94961
Приведенная стоимость задолженности, руб.	25 793 715,78

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

*Денежные средства и прочие оборотные активы не переоценивались*

<sup>6</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/loans\\_nonfin\\_30\\_16.xlsx](http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/loans_nonfin_30_16.xlsx)

*Долгосрочные обязательства по займам и кредитам*

По данной статье отражен займ, предоставленный ООО «ИА КМ» для выкупа собственных акций у акционеров на следующих условиях, сумма кредита – 3 400 000 000 рублей, процентная ставка 15,5% годовых, погашение займа: основная сумма займа возвращается в дату окончания срока договора – 03.06.2022. Порядок погашения процентов: проценты по займу погашаются равными выплатами ежеквартально.

В соответствии с предпосылками, на котором основан метод чистых активов, согласно которому стоимость чистых активов определяется исходя из разницы стоимости активов на дату оценки в случае их гипотетической реализации за вычетом текущей стоимости обязательств, стоимость вышеуказанного кредита может быть погашена за счет реализации имущества Общества. Корректировка не требуется.

*Краткосрочные обязательства по займам и кредитам*

По данной статье отражена величина накопленных процентов по вышеуказанному займу ООО «ИА КМ» на 31.07.2016, которая составила 44 636 612,02 руб. Расчет накопленной на дату оценки суммы процентных выплат произведен на основании пропорционального деления годовой суммы выплаты процентов по займу на действительное количество дней текущего на дату оценки процентного периода. Начало данного периода – 1 июля 2016 года.

Расчет накопленной величины процентных выплат по займу ООО «ИА КМ» приведен в таблице ниже:

**Таблица 48. Расчет накопленной величины процентных выплат по займу ООО «ИА КМ»**

Параметр	Значение
Начало текущего периода процентных выплат	01.07.2016
Дата оценки	08.09.2016
Количество дней с начала текущего периода процентных выплат до даты оценки, дней	69
Количество дней в 2016 г. (база начисления)	366
Сумма долга основная, руб.	3 400 000 000
Ставка процента по кредиту, годовых	15,5%
Сумма процентных выплат в год, руб.	527 000 000
Накопленная сумма процентных выплат по текущему периоду, руб.	<b>99 352 459</b>

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

Таким образом, краткосрочные обязательства по займам и кредитам принимаются к расчету в сумме **99 352 тыс. руб.**

*Кредиторская задолженность*

Структура кредиторской задолженности указана в таблице ниже.

**Таблица 49. Структура кредиторской задолженности АО «АСКК»**

Наименование счета бухгалтерского учета и кредитора	Номер счета	Всего	Срок погашения
ОАО "ВымпелКом"	60.01	21 614,30	15.08.2016
ООО "ГЕТТАКСИ РУС"	60.01	13 478,40	15.08.2016
ЗАО "ДК "РЕГИОН"	60.01	11 300,00	15.08.2016
ОАО МГТС	60.01	6 754,32	15.08.2016
Акционерное общество "МЕРСЕДЕС-БЕНЦ РУС"	62.32	63 331 446,25	31.12.2019
Управление "Мосводосбыт"-филиал ОАО "Мосводоканал"	60.01	56 716,11	15.08.2016
ГУП " Мосводосток "	60.01	2 428,11	15.08.2016
ИПКС АНО ДПО	60.01	5 000,00	15.08.2016
ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	60.01	705 085,63	15.08.2016
ПАО " МТС"	60.01	4 894,03	15.08.2016
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	62.32	3 704 768,13	31.01.2017
Плаза Сервис ООО	60.01	796 410,04	15.08.2016

СР-ДРАГа	60.01	3 800,00	15.08.2016
налог на доходы физических лиц		104 782,19	
налог на имущество			
НДС		32 523 709,09	
задолженность по страховым взносам		127 463,01	
задолженность по зарплате		295 955,00	
<b>ИТОГО</b>		<b>101 715 607,61</b>	

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

Вся указанная задолженность является краткосрочной за исключением задолженности перед АО «МЕРСЕДЕС-БЕНЦ РУС», которая представляет собой депозит по договорам аренды нежилых помещений в сумме 2 212 500 евро. Данная сумма требует корректировки с учетом курса евро к рублю на дату оценки 72,4022 рубля за 1 евро. Таким образом, рыночная стоимость депозита составит:  $2\,212\,500 * 72,4022 = 160\,189\,868$  рублей.

Таким образом, рыночная стоимость кредиторской задолженности АО «АСКК» составляет: 198 574 026 рублей.

Расчет скорректированной величины рыночной стоимости чистых активов АО «АСКК» представлен в таблице ниже:

**Таблица 50. Расчет рыночной стоимости чистых активов АО «АСКК», тыс. руб.**

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 31.07. 2016	Рыночная стоимость на 08.09.2016
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>			
1. Нематериальные активы	1110	0	
2. Основные средства	1150	44 779	4 831 493
3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	720 247	0
4. Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0
5. Отложенные налоговые активы	1180	111	111
6. Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
7. Запасы.	1210	9	9
8. НДС по приобретенным ценностям	1220	0	0
9. Дебиторская задолженность*	1230	14 761	13 754
10. Краткосрочные финансовые вложения	1240	104 350	105 794
11. Денежные средства	1250	9 478	9 478
12. Прочие оборотные активы	1260	1 459	1 459
<b>13. Итого активов</b>		<b>895 194</b>	<b>4 962 098</b>
<b>14. Пассивы, принимающие участие в расчете</b>			0
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	3 400 000	3 400 000
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	0	0
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	44 637	99 352
18. Кредиторская задолженность	1520	101 716	198 574
19. Оценочные обязательства	1540	435	435
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	0	0
<b>21. Итого пассивов</b>		<b>3 546 787</b>	<b>3 698 362</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>-2 651 593</b>	<b>1 263 736</b>

\*за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Источник: данные АО «АСКК», расчеты оценщика

Вывод: рыночная стоимость собственного капитала АО «АСКК» на 08.09.2016, определенная методом скорректированных чистых активов в рамках доходного подхода к оценке, составляет, округленно: **1 263 736 000 рублей.**

## **9. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке**

Для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего отчета об оценке использовался один подход к оценке – затратный. Соответственно, его доля при согласовании результатов оценки, составит 1,0.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости 100% акционерного капитала Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», составляет, на 08.09.2016 г., округленно:

**1 263 736 000 рублей.**



## 10. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета 1 (Одна) обыкновенная именная акция Акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» в составе пакета в количестве 1026 штук, что составляет 100%,.

Полученная в результате согласования величина рыночной стоимости 100% долей акционерного капитала АО «АСКК» составила 1 263 040 000 руб. Общее количество выпущенных обыкновенных именных акций АО «АСКК» составляет 1026 штук. Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет (округленно):

$$1\,263\,736\,000 / 1\,026 = 1\,231\,712 \text{ (Один миллион двести тридцать одна тысяча семьсот двенадцать) рублей.}$$

## 11. Сертификат качества

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7, 8).

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

Генеральный директор,  
эксперт-оценщик



Молокин А.С.

09 сентября 2016 года.

## 12. Приложения

12.1. Список использованных источников и литературы

12.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

12.3. Копии документов, характеризующих квалификацию и страхового полиса оценщика

### 12.1. Список использованных источников и литературы

#### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- 1) Устав АО «АСКК».
- 2) Свидетельство № 065.678 ГУ Московская регистрационная палата 20.05.1997 г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 007811364 от 29.08.2002 г. ОГРН 1027739127899 от 29.08.2002 г.
- 4) Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 77 № 017897221 от 05.06.2002 г.
- 5) Лист записи в Едином государственном реестре юридических лиц от 08.09.2016.
- 6) Бухгалтерская отчетность АО «АСКК» за 2013, 2014, 2015 гг. и 7 мес. 2016 года с расшифровками балансовых значений.
- 7) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77-АК № 232494 от 08.07.2009 в отношении объекта недвижимости – земельный участок; Категория земель – Земли населенных пунктов; Адрес: г. Москва, Ленинградский проспект, влад. 39. Площадь: 4142 кв.м.
- 8) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77-АК № 335816 от 14.07.2009 в отношении объекта недвижимости – все здание; Назначение: нежилое; Адрес: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А. Площадь: 16481,6 кв.м.

#### Справочная литература и открытые источники информации

- 9) Материалы информационно-аналитического агентства «Анализ, консультации и маркетинг» («АК&М») ([www.akm.ru](http://www.akm.ru))
- 10) Система комплексного раскрытия информации и новостей ([www.skrin.ru](http://www.skrin.ru))

- 11) Российская экономика: тенденции и перспективы. Ежемесячный бюллетень. Институт Экономики переходного периода, Москва (<http://www.iet.ru>)
- 12) Обзор экономических показателей. Экономической экспертной группы Министерства финансов РФ (<http://www.eeg.ru>)
- 13) Обзоры Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (<http://www.forecast.ru>)
- 14) Материалы интернет-сайта Инвестиционной группы «Атон» (<http://www.aton.ru>)
- 15) Материалы интернет-сайта Министерства Экономического Развития РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru))
- 16) Материалы Международной информационной группы «Интерфакс» (Interfax Information Services) (<http://www.interfax.ru>)
- 17) Материалы Информационного агентства «ФИНМАРКЕТ» ([www.finmarket.ru](http://www.finmarket.ru))
- 18) Материалы аналитического агентства «Росбизнесконсалтинг» ([www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- 19) Материалы брокерской компании Rye, Man & Gor Securities (<http://www.rmg.ru>)
- 20) Федеральная служба государственной статистики. ([www.gks.ru](http://www.gks.ru))
- 21) Центральный банк России (<http://www.cbr.ru>)
- 22) Информационное агентство АК&М ([www.akm.ru](http://www.akm.ru))

12.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

УТВЕРЖДЕН

Единственным акционером  
Решение № 110516/Р от 11 мая 2016 года

## УСТАВ

Акционерного общества

«Автомобильный сборочный конверсионный комплекс»

Москва – 2016

## 1. Общие положения

1.1. Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», именуемое в дальнейшем «Общество», является непубличным акционерным обществом. Общество действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными федеральными законами и настоящим Уставом.

1.2. Общество осуществляет свою хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством, как на территории России, так и за ее пределами.

1.3. Общество зарегистрировано в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. **Наименование и место нахождения Общества** Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс».

2.2. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: АО «АСКК».

2.3. Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Москва.

2.4. Общество создано без ограничения срока действия.

## 3. Цели и предмет деятельности Общества

3.1. Общество является коммерческой организацией и действует в целях извлечения прибыли.

3.2. Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- капиталовложения в собственность;
- сдача в аренду собственного недвижимого имущества;
- операции с недвижимым имуществом, в т.ч. покупка и продажа нежилых зданий и помещений, многоквартирных зданий и других жилых домов, квартир, земельных участков;
- капиталовложения в ценные бумаги;
- торговля машинами, оборудованием, транспортными средствами, приборами, аппаратурой; и оборудованием общепромышленного и специального назначения;
- оптовая торговля прочими машинами и оборудованием;
- прочая оптовая торговля;
- аренда машин и оборудования, в том числе транспортных средств, прочих машин и оборудования научного и промышленного назначения;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- предоставление прочих деловых услуг.

а также иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

3.3. Деятельность Общества не ограничивается оговоренной в Уставе, если такое ограничение не предусмотрено действующим законодательством. Общество осуществляет любые виды хозяйственной деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

3.4. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией) и им сопутствующих.

## 4. Правовое положение Общества

4.1. Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

4.2. На момент регистрации настоящей редакции Устава Общество состоит из одного лица. Акционером Общества не может быть юридическое лицо, состоящее из одного лица.

4.3. Общество вправе, в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

4.4. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения.

4.5. Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной индивидуализации.

4.6. Общество обладает полной хозяйственной самостоятельностью в вопросах определения формы управления, принятия хозяйственных решений, сбыта, установления цен, системы оплаты труда, распределения чистой прибыли.

4.7. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

4.8. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

4.9. Общество может создавать филиалы и открывать представительства в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об акционерных обществах» и других федеральных законов.

4.10. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а за пределами территории Российской Федерации - в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего или зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

#### 5. Права и обязанности акционеров и реестр акционеров

5.1. Акционерами Общества могут являться физические и юридические лица, обязательственные права которых по отношению к Обществу удостоверяются акциями Общества.

5.2. Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, отчуждаемых по сделкам купли-продажи другими акционерами, по цене предложения третьему лицу. У Общества отсутствует преимущественное право на приобретение им отчуждаемых акций в случае, если его акционеры не использовали свое преимущественное право на приобретение акций, отчуждаемых по сделкам купли-продажи.

5.3. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу (т.е. лицу, не являющемуся акционером Общества), обязан письменно известить об этом Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Извещение Общества осуществляется путем направления заказного письма или вручения уполномоченному представителю Общества в порядке, установленном в Обществе для получения входящей корреспонденции. Общество обязано не позднее двух дней со дня получения извещения от акционера, намеревающегося продать свои акции третьему лицу, известить об этом всех акционеров. Извещение акционеров осуществляется посредством почтовой связи и/или путем вручения извещения акционеру лично под роспись. Способ извещения акционеров избирается Генеральным директором Общества самостоятельно. Извещение акционеров Общества осуществляется за счет акционера, намеревающегося продать принадлежащие ему акции.

5.4. Акционеры могут воспользоваться преимущественным правом приобретения акций, продаваемых акционером, если они согласны приобрести предложенные им акции по цене и на условиях, указанных в извещении (цене предложения третьему лицу). Акционер, желающий воспользоваться преимущественным правом, должен письменно уведомить об этом Общество. Уведомление считается сделанным в срок, если оно поступило в Общество до 24 часов последнего дня срока. Уведомление должно содержать:

- наименование (фамилия, имя, отчество) акционера;
- количество акций, которое акционер желает приобрести, воспользовавшись преимущественным правом;
- цену, которую готов уплатить акционер за указанные акции;
- подпись акционера, а если акционер является юридическим лицом, подпись уполномоченного лица должна быть заверена печатью акционера (в случае, если уведомление от имени акционера - юридического лица подписано представителем по доверенности, к уведомлению должна быть приложена надлежащим образом оформленная доверенность).

В случае если уведомление не соответствует требованиям, установленным настоящим пунктом, акционер считается не воспользовавшимся преимущественным правом.

5.5. Если акционеры не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых к продаже, в течение 20 дней, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, сообщенных Обществу и его акционерам. Исчисление предусмотренного настоящим пунктом срока осуществления преимущественного права приобретения акций ведется от даты получения Обществом соответствующего извещения акционера, продающего акции.

Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены заявления об использовании или отказе от использования указанного права.

Если цена, по которой акционеры изъявляют готовность приобрести акции, ниже предложенной третьим лицам или акционеры Общества согласны купить лишь часть отчуждаемых акций, акционер вправе продать их третьему лицу по цене и на условиях, сообщенных им Обществу.

5.6. При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер Общества, имеющий такое преимущественное право, вправе в течение трех месяцев со дня, когда акционер узнал либо должен был узнать о таком нарушении, вправе потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей приобретателя и (или) передачи ему отчужденных акций с выплатой приобретателю их цены по договору купли-продажи, если доказано, что приобретатель знал или должен был знать о наличии в Уставе положений о преимущественном праве.

5.7. Уступка указанного преимущественного права не допускается.

5.8. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- лично или через своего представителя участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», действующим законодательством и настоящим Уставом, получать от Общества необходимую информацию (документы) о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией;
- избирать и быть избранным в органы управления и контрольно-ревизионные органы Общества;
- получать дивиденды;
- получать часть имущества Общества в случае его ликвидации;
- обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством;
- оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные Обществом сделки по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
- пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

5.9. Акционеры обязаны:

- участвовать в образовании имущества Общества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены действующим законодательством;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законодательством, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- выполнять требования настоящего Устава и нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.10. Акционеры несут риск убытков по обязательствам Общества в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества также в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

5.11. Общество обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

5.12. Держателем реестра акционеров Общества является профессиональный регистратор, осуществляющий ведение реестра акционеров.

5.13. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров, обязано своевременно информировать лицо, осуществляющее ведение реестра акционеров Общества, об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных лицо, осуществляющее ведение реестра акционеров Общества, и Общество не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

## 6. Уставный капитал Общества и акции Общества

6.1. Уставный капитал Общества составляет 1 026 000 (Один миллион двадцать шесть тысяч) рублей и разделен на 1 026 (Одна тысяча двадцать шесть) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая (размещенные акции).

6.2. Общество вправе дополнительно разместить 200 000 (Двести тысяч) обыкновенных именных акций (объявленные акции) номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, которые предоставляют акционерам тот же объем прав, что и размещенные акции.

6.3. Все акции Общества являются именованными бездокументарными.

6.4. Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав. Права акционеров – владельцев обыкновенных именных акций Общества определяются Федеральным законом «Об акционерных обществах» и положениями раздела 5 настоящего Устава.



6.5. Увеличение уставного капитала Общества производится путем размещения дополнительных акций или увеличения номинальной стоимости акций в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.6. Увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

6.7. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций принимается Общим собранием акционеров.

6.8. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций принимается Общим собранием акционеров.

Решение вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может быть принято Общим собранием акционеров одновременно с решением о внесении в Устав Общества положений об объявленных акциях, необходимых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» для принятия такого решения.

Общество не вправе проводить размещение дополнительных акций, посредством открытой подписки или иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.

Размещение акций посредством закрытой подписки осуществляется только по решению Общего собрания акционеров об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (о размещении эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции), принятому большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

Решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций должно соответствовать требованиям законодательства.

6.9. Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения части акций в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.10. Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций или путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества принимается Общим собранием акционеров Общества.

6.11. Оплата дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Оплата дополнительных акций путем зачета денежных требований к Обществу допускается в случае их размещения посредством закрытой подписки. Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении.

6.12. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества.

Общество не вправе принимать решение об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества, если номинальная стоимость акций, оставшихся в обращении, станет ниже минимального размера уставного капитала, предусмотренного Федеральным законом «Об акционерных обществах».

6.13. Акции, приобретенные Обществом на основании принятого Общим собранием акционеров решения об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения акций в целях сокращения их общего количества, погашаются при их приобретении.

6.14. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Общего собрания акционеров. Общество не вправе принимать решение о приобретении Обществом акций, если номинальная стоимость акций Общества, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества.

6.15. Акции, приобретенные Обществом в соответствии с пунктом 6.14. настоящего Устава, не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

6.16. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых Обществом акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого должны поступить заявления акционеров о продаже Обществу принадлежащих им акций или об отзыве таких заявлений.

Срок, в течение которого должны поступить заявления акционеров о продаже Обществу принадлежащих им акций или отзыв таких заявлений, составляет 30 дней с даты принятия решения о приобретении Обществом акций.

Срок оплаты Обществом приобретаемых им акций составляет 15 дней с даты истечения срока, предусмотренного для поступления или отзыва указанных заявлений.

Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

6.17. Не позднее, чем за 20 дней до начала срока, в течение которого осуществляется приобретение акций, Общество уведомляет акционеров - владельцев акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято. Уведомление должно содержать сведения, указанные в п. 6.16 настоящего Устава.

6.18. Общество не вправе осуществлять приобретение размещенных им обыкновенных именных акций:

- до полной оплаты всего уставного капитала Общества;
- если на момент их приобретения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с правовыми актами Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) предприятий или указанные признаки появятся в результате приобретения этих акций;
- если на момент их приобретения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате приобретения акций.

6.19. Акции, размещаемые при создании Общества, предоставляют право голоса независимо от их оплаты.

#### 7. Резервный фонд Общества

7.1. Общество для покрытия убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций в случае отсутствия иных средств создает резервный фонд в размере не менее 5 процентов от его уставного капитала.

7.2. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения минимального размера, указанного в п. 7.1 настоящего Устава. Размер ежегодных отчислений составляет не менее 5 процентов от чистой прибыли Общества. Годовое Общее собрание акционеров в рамках принятия решения о распределении прибыли и убытков вправе установить больший размер отчислений в резервный фонд по итогам соответствующего отчетного года.

7.3. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

#### 8. Дивиденды Общества

8.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года и (или) по результатам отчетного года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом.

8.2. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев отчетного года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

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

8.4. Дивиденды выплачиваются деньгами, если иная форма выплаты не предусмотрена в решении Общего собрания об объявлении дивидендов. Источником выплаты дивидендов является прибыль Общества после налогообложения (чистая прибыль Общества). Чистая прибыль Общества определяется по данным финансовой отчетности Общества.

8.5. Решения о выплате (объявлении) дивидендов принимаются Общим собранием акционеров. Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в денежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

8.6. Срок и порядок выплаты дивидендов определяются решением Общего собрания акционеров о выплате дивидендов. Срок выплаты дивидендов номинальному держателю и являющемуся профессиональным участником рынка ценных бумаг доверительному управляющему, которые зарегистрированы в реестре акционеров, не должен превышать 10 рабочих дней, а другим зарегистрированным в реестре акционеров лицам - 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

8.7. Список лиц, имеющих право получения дивидендов, составляется на дату не ранее чем, через 10 дней с даты принятия решения о выплате (объявлении) дивидендов и не позднее 20 дней с даты принятия такого решения.

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

8.9. Выплата дивидендов в денежной форме осуществляется в безналичном порядке Обществом или по его поручению регистратором, осуществляющим ведение реестра акционеров Общества, либо кредитной организацией. Выплата дивидендов в денежной форме физическим лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Общества, осуществляется путем перечисления денежных средств на их банковские счета,

реквизиты которых имеются у регистратора Общества, либо при отсутствии сведений о банковских счетах путем почтового перевода денежных средств, а иным лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Общества, путем перечисления денежных средств на их банковские счета. Обязанность Общества по выплате дивидендов указанным лицам считается исполненной с даты приема переводимых денежных средств организацией федеральной почтовой связи или с даты поступления денежных средств в кредитную организацию, в которой открыт банковский счет лица, имеющего право на получение таких дивидендов.

Лица, которые имеют право на получение дивидендов и права которых на акции учитываются у номинального держателя акций, получают дивиденды в денежной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

8.10. Лицо, не получившее объявленных дивидендов в связи с тем, что у Общества или регистратора отсутствуют точные и необходимые адресные данные или банковские реквизиты, либо в связи с иной просрочкой кредитора, вправе обратиться с требованием о выплате таких дивидендов (невыплатившие дивиденды) в течение трех лет с даты принятия решения об их выплате. Срок для обращения с требованием о выплате невыплативших дивидендов при его пропуске восстановлению не подлежит, за исключением случаев, если лицо, имеющее право на получение дивидендов, не подавало данное требование под влиянием насилия или угрозы.

По истечении такого срока объявленные и невыплатившие дивиденды восстанавливаются в составе нераспределенной прибыли Общества, а обязанность по их выплате прекращается.

8.11. Общество не вправе объявлять о выплате и/или выплачивать дивиденды в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

#### 9. Структура органов управления Общества

Структура органов управления состоит из:

- Общего собрания акционеров;
- Единого исполнительного органа – Генерального директора.

Функции Совета директоров Общества осуществляет Общее собрание акционеров.

Решение вопроса о проведении Общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня относится к компетенции единоличного исполнительного органа Общества.

#### 10. Общее собрание акционеров Общества

10.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

10.1.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции.

10.1.2. Реорганизация Общества.

10.1.3. Ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов Общества.

10.1.4. Определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями.

10.1.5. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций.

10.1.6. Уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций.

10.1.7. Определение количественного состава Ревизионной комиссии.

10.1.8. Избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий.

10.1.9. Утверждение аудитора Общества и определение размера оплаты его услуг.

10.1.10. Утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

10.1.11. Распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков Общества по результатам отчетного года, выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года.

10.1.12. Определение порядка ведения Общего собрания акционеров.

10.1.13. Избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий.

10.1.14. Образование исполнительного органа Общества (избрание генерального директора), досрочное прекращение его полномочий.

10.1.15. Дробление и консолидация акций.

10.1.16. Принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

10.1.17. Принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах».

10.1.18. Принятие решения о совершении Обществом любых сделок (в том числе связанных с осуществлением Обществом обычной хозяйственной деятельности) с недвижимым имуществом/объектами

незавершенного строительства или правами на недвижимое имущество, которые принадлежат Обществу, включая сделки, влекущие отчуждение или возможность отчуждения недвижимого имущества Общества и/или прав на недвижимое имущество Общества, обременение или возможность обременения недвижимого имущества и/или прав на недвижимое имущества Общества, в том числе арендой или ипотекой;

10.1.19. Принятие решения о совершении Обществом иных сделок (нескольких взаимосвязанных сделок), связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо или косвенно имущества, стоимость которого равна или превышает 10% балансовой стоимости активов Общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении такой сделки, за исключением сделок, совершаемых Обществом в процессе обычной хозяйственной деятельности;

10.1.20. Принятие решения об изменении или расторжении любых сделок, заключенных Обществом, решение о совершении которых относится в компетенции Общего собрания акционеров;

10.1.21. Приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом.

10.1.22. Принятие решения об участии и о прекращении участия Общества в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных коммерческих организациях.

10.1.23. Утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества, а также внесение изменений и дополнений в указанные документы, утверждение их в новой редакции.

10.1.24. Определение приоритетных направлений деятельности Общества.

10.1.25. Размещение Обществом дополнительных акций, в которые конвертируются размещенные Обществом привилегированные акции определенного типа, конвертируемые в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов, а также размещение Обществом облигаций или иных эмиссионных ценных бумаг, за исключением акций.

10.1.26. Определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения или порядка ее определения и цены выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

10.1.27. Приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными федеральными законами.

10.1.28. Использование резервного и иных фондов Общества.

10.1.29. Создание филиалов и открытие представительств Общества.

10.1.30. Утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним.

10.1.31. Предварительное одобрение договора, на основании которого акционер вносит вклад в имущество Общества.

10.1.32. Решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом.

Вопросы, отнесенные настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

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

10.2. Общие собрания акционеров могут быть годовыми и внеочередными.

10.3. Годовые Общие собрания акционеров созываются не реже одного раза в год.

Годовые Общие собрания акционеров проводятся не ранее чем через 3 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания отчетного года.

На годовом Общем собрании акционеров решаются вопросы об избрании Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, утверждения аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подпунктом 10.1.10 настоящего Устава.

Проводимые помимо годового Общего собрания акционеров являются внеочередными. Внеочередные Общие собрания акционеров проводятся по решению единоличного исполнительного органа Общества, по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее 10 % голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

Созыв внеочередного Общего собрания акционеров по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее 10 % голосующих акций Общества, осуществляется единоличным исполнительным органом Общества.

10.4. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров направляется всем лицам, имеющим право на участие в собрании и зарегистрированным в реестре акционеров Общества, заказным письмом или вручается под роспись не позднее чем за 20 дней, а сообщение о проведении такого собрания, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества – не позднее чем за 30 дней до даты его проведения.

В случаях, предусмотренных пунктами 2 и 8 статьи 53 Федерального закона «Об акционерных обществах», сообщение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 50 дней до дня его проведения.

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении Общего собрания акционеров и информация (материалы), подлежащая

предоставлению лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, при подготовке к проведению Общего собрания акционеров Общества предоставляются в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для предоставления информации и материалов лицам, осуществляющим права по ценным бумагам.

В случае проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования бюллетени для голосования должны быть направлены или вручены под роспись каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров и зарегистрированному в реестре акционеров Общества, не позднее чем за 20 дней до проведения Общего собрания акционеров.

Если сообщение о проведении Общего собрания акционеров и бюллетень для голосования направлены заказным письмом, датой направления такого сообщения и бюллетеня является дата, указанная на оттиске календарного штампа, подтверждающего дату отправки почтового отправления, а если вручены под роспись – дата вручения.

В сообщении о проведении Общего собрания акционеров должны быть указаны:

- полное фирменное наименование Общества и место нахождения Общества;
- форма проведения Общего собрания акционеров (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения Общего собрания акционеров, либо в случае проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие в общем собрании акционеров;
- повестка дня Общего собрания акционеров;
- порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению Общего собрания акционеров, и адрес (адреса), по которому с ней можно ознакомиться;
- категории (типы) акций, владельцы которых имеют право голоса по всем вопросам или некоторым вопросам повестки дня;
- иные сведения, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации и внутренними документами Общества.

10.5. Общее собрание акционеров признается правомочным (имеется кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме собрания, считаются акционеры, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и акционеры, бюллетени которых получены не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров, а также акционеры, которые в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах дали лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании, если сообщения об их волеизъявлении получены не позднее двух дней до даты проведения общего собрания акционеров.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме заочного голосования, считаются акционеры, бюллетени которых получены до даты окончания приема бюллетеней, а также акционеры, которые в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах дали лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании, если сообщения об их волеизъявлении получены до даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

Голосование на Общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна голосующая акция Общества – один голос», за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Если к моменту начала собрания не собран кворум, определенный настоящим пунктом, то проводится повторное собрание с той же повесткой дня. Повторное собрание считается правомочным, если на момент окончания регистрации для участия в нем зарегистрировались акционеры (их представители), обладающие в совокупности не менее чем 30 % голосов размещенных голосующих акций Общества.

Сообщение о проведении повторного Общего собрания акционеров осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 10.4 настоящего Устава.

10.6. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Ревизионную комиссию (Ревизоры) Общества, число которых не может превышать максимальный количественный состав соответствующего органа, указанный в настоящем Уставе, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 60 дней после окончания отчетного года.

10.7. Предложения акционеров о внесении вопросов в повестку дня, а также о выдвижении кандидатов в органы Общества, должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными нормативно-правовыми актами и внутренними документами Общества. Порядок внесения предложений в повестку дня Общего собрания акционеров регулируется нормативно-правовыми актами Российской Федерации и внутренними документами Общества.

10.8. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем

собрании акционеров, если для принятия решения Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом не установлено иное.

10.9. Порядок ведения Общего собрания акционеров устанавливается Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными нормативно-правовыми актами, настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

10.10. Решения по вопросам, указанным в пунктах 10.1.1-10.1.3, 10.1.4, 10.1.21 настоящего Устава, принимаются Общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

10.11. Решения по вопросам, указанным в пунктах 10.1.18-10.1.20 настоящего Устава, принимаются Общим собранием акционеров в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах» для одобрения крупных сделок.

10.12. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня, за исключением случаев, если при принятии решения, не включенного в повестку дня Общего собрания акционеров, или при изменении повестки дня Общего собрания акционеров, присутствовали все акционеры.

Акционер вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований Федерального закона «Об акционерных обществах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава Общества, в случае, если он не принимал участие в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и таким решением нарушены его права и (или) законные интересы.

Заявление о признании недействительным решения Общего собрания акционеров может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда акционер узнал или должен был узнать о принятом решении и об обстоятельствах, являющихся основанием для признания его недействительным. Предусмотренный настоящим пунктом срок обжалования решения Общего собрания акционеров в случае его пропуска восстановлению не подлежит, за исключением случая, если акционер не подавал указанное заявление под влиянием насилия или угрозы.

10.13. Решение Общего собрания акционеров по вопросам, входящим в его компетенцию, может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования. Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, утверждении аудитора Общества, а также вопросы, предусмотренные подпунктом 10.1.10 пункта 10.1. настоящего Устава, не может проводиться в форме заочного голосования.

10.14. Председательствует на Общем собрании акционеров Общества Генеральный директор Общества.

10.15. В случае если все голосующие акции Общества принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения Общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового Общего собрания акционеров.

## **11. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор**

11.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором.

11.2. По решению Общего собрания акционеров полномочия единоличного исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).

11.3. Генеральный директор избирается на должность Общим собранием акционеров.

Кандидат на должность Генерального директора должен соответствовать требованиям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Договор с Генеральным директором от имени Общества подписывается Председателем Общего собрания акционеров Общества или лицом, уполномоченным Общим собранием акционеров. В договоре (контракте) определяются права, обязанности и пределы ответственности Генерального директора за ущерб, причиненный Обществу по его вине.

11.5. Общее собрание акционеров своим решением определяет срок действия полномочий Генерального директора.

11.6. Общее собрание акционеров вправе в любое время прекратить полномочия Генерального директора Общества, а также расторгнуть договор (контракт) с Генеральным директором по основаниям, предусмотренным условиями договора (контракта) и в соответствии со ст. 69 Федерального закона «Об акционерных обществах».

11.7. На отношения между Обществом и Генеральным директором Общества действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям Федерального закона «Об акционерных обществах».

11.8. Совмещенное лицом, осуществляющим функции Генерального директора Общества, должностей в органах управления других организаций допускается только с согласия Общего собрания акционеров Общества.

11.9. Генеральный директор действует от имени Общества без доверенности, в том числе:

- осуществляет руководство текущей деятельностью Общества;
- совершает от имени Общества сделки в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом;
- организует выполнение решений Общего собрания акционеров;
- распоряжение имуществом Общества для обеспечения его текущей деятельности в пределах, установленных настоящим Уставом;
- представляет интересы Общества, как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
- в пределах компетенции единоличного исполнительного органа издает приказы, распоряжения и указания, обязательные для всех работников Общества;
- утверждает штатное расписание, заключает трудовые договоры с работниками Общества, применяет к работникам меры поощрения и налагает на них взыскания в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- выдает доверенности от имени Общества, в том числе с правом передоверия;
- утверждает все внутренние документы Общества, за исключением внутренних документов, требование об утверждении которых иным органом Общества прямо предусмотрено действующими нормативными актами Российской Федерации;
- представляет на рассмотрение Общему собранию акционеров кандидатуры в Ревизионную комиссию (ревизора) Общества;
- в случае прекращения полномочий единоличного исполнительного органа осуществляет передачу дел избранному единоличному исполнительному органу;
- организует подготовку и проведение Общих собраний акционеров;
- обеспечивает соблюдение Обществом договорных обязательств перед контрагентами;
- открывает банковские счета Общества;
- представляет для ознакомления документы Общества акционерам Общества и их уполномоченным представителям в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;
- предъявляет от имени Общества претензии к юридическим лицам и физическим лицам;
- контролирует использование материальных, финансовых и трудовых ресурсов Общества;
- организует бухгалтерский учет и отчетность в Обществе;
- представляет на утверждение Общему собранию акционеров годовой отчет и годовую финансовую отчетность Общества;
- в соответствии с решением Общего собрания акционеров утверждает организационную структуру Общества, должностные инструкции работников Общества;
- совершает иные действия для достижения целей деятельности Общества, не отнесенные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания акционеров Общества.

## 12. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

12.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров избирается Ревизионная комиссия или Ревизор Общества. В случае избрания Общим собранием акционеров Ревизионной комиссии ее количественный состав не может превышать 5 (Пять) членов.

12.2. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, решению Общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

12.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) осуществляет свою деятельность в порядке, установленном внутренним документом Общества и настоящим Уставом.

12.4. В компетенцию Ревизионной комиссии (Ревизора) входит:

- проверка финансовой документации Общества, бухгалтерской отчетности, заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- анализ правильности и полноты ведения бухгалтерского, управленческого и статистического учета;
- анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, чистых активов и уставного капитала, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества;
- выработка рекомендаций для органов управления Общества;

- проверка своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет и внебюджетные фонды, начислений и выплат дивидендов, процентов по облигациям, погашения прочих обязательств;
- подтверждение достоверности данных, включаемых в годовые отчеты Общества, годовую бухгалтерскую отчетность, отчетов о прибылях и убытках (счета прибылей и убытков), распределения прибыли, отчетной документации для налоговых и статистических органов, органов государственного управления и иных государственных органов и организаций;
- проверка правомочности совершения единоличным исполнительным органом сделок от имени Общества;
- проверка правомочности решений, принятых единоличным исполнительным органом, ликвидационной комиссией и их соответствия Уставу Общества и решениям Общего собрания акционеров;
- анализ решений Общего собрания акционеров на их соответствие закону и Уставу Общества.

12.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) Общества вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества и иметь доступ ко всей документации, бухгалтерским базам данных, касающимся деятельности Общества. По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества, доступ к бухгалтерским базам данных, а также давать пояснения в устной или письменной форме.

Документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества, доступ к бухгалтерским базам данных предоставляются Ревизионной комиссии (Ревизору) Общества на основании письменного запроса, который направляется Генеральному директору Общества.

Генеральный директор Общества обязан предоставить Ревизионной комиссии (Ревизору) Общества указанные документы, а также доступ к бухгалтерским базам данных в срок не позднее трех рабочих дней с даты получения письменного запроса.

12.6. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) Общества не могут одновременно занимать должности в органах управления Общества.

12.7. Акции, принадлежащие лицам, занимающим должности в органах управления Общества, не могут участвовать в голосовании при избрании Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества.

12.8. Проверку финансово-хозяйственной деятельности на основании заключенного договора осуществляет аудитор (гражданин или аудиторская организация) в соответствии с правовыми актами Российской Федерации.

12.9. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизионная комиссия (Ревизор) Общества и аудитор Общества составляет заключение, в котором должны содержаться:

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документах Общества;
- информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

### 13. Отчетность Общества. Документы Общества.

13.1. Отчетный год Общества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

13.2. Общество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.

13.3. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации, несет исполнительный орган Общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

13.4. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности, должна быть подтверждена Ревизионной комиссией (Ревизором) Общества и аудитором Общества.

13.5. Общество обязано хранить документы Общества, предусмотренные п. 1 ст. 89 Федерального закона «Об акционерных обществах», в порядке, предусмотренном внутренним документом Банка России.

13.6. Информация об Обществе предоставляется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и иных правовых актов Российской Федерации.

13.7. Общество обязано обеспечивать акционерам Общества доступ к имеющимся у него судебным актам по спору, связанному с созданием Общества, управлением им или участием в нем, в том числе к



определения о возбуждении арбитражным судом производства по делу и принятии искового заявления или заявления, об изменении основания или предмета ранее заявленного иска. В течение трех дней со дня предъявления соответствующего требования акционером указанные документы должны быть предоставлены Обществом для ознакомления в помещении исполнительного органа общества. Общество по требованию акционера обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

#### **14. Ликвидация и реорганизация Общества**

14.1. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

14.2. Ликвидация Общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

14.3. В случае добровольной ликвидации Общества Генеральный директор Общества выносит на решение Общего собрания акционеров вопрос о ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии.

14.4. Общее собрание акционеров Общества принимает решение о добровольной ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии.

14.5. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Общества. Ликвидационная комиссия от имени Общества выступает в суде.

14.6. Ликвидация Общества считается завершённой, а Общество - прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Общество может быть добровольно реорганизовано в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах». Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

14.7. Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Общество считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. При реорганизации Общества в форме присоединения к нему другого общества первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного общества.

14.8. Государственная регистрация вновь возникших в результате реорганизации общества и внесение записи о прекращении деятельности реорганизованного общества осуществляются в порядке, установленном федеральными законами.

#### **15. Вклады в имущество Общества, не увеличивающий уставный капитал Общества**

15.1. Акционеры Общества на основании договора с Обществом имеют право в целях финансирования и поддержания деятельности Общества в любое время вносить в имущество Общества безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Общества и не изменяют номинальную стоимость акций Общества (далее - вклады в имущество Общества). Вкладом в имущество Общества могут быть денежные средства, вещи, доли (акции) в уставных (складочных) капиталах других хозяйственных товариществ и обществ, государственные и муниципальные облигации. Таким вкладом также могут быть подлежащие денежной оценке исключительные, иные интеллектуальные права и права по лицензионным договорам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

15.2. К договорам, на основании которых вносятся вклады в имущество Общества, не применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре дарения.

15.3. Договор, на основании которого акционером вносится вклад в имущество Общества, должен быть предварительно одобрен решением Общим собранием акционеров.

**Настоящий документ подписан квалифицированной электронной подписью: Мадикова Ирина Владимировна, ГГНИ отдела формирования дел ЭП 1: ВЕРНА**

**Статус сертификата подписи: ДЕЙСТВИТЕЛЕН, сертификат выдан аккредитованным удостоверяющим центром**

**Владелец : Мадикова, Ирина Владимировна, ГГНИ отдела формирования дел, "Походный пр-д, домовладение 3, стр.2", МИФНС России № 46 по г. Москве, МИФНС России № 46 по г. Москве, Москва, Москва, RU, 007733506810, 1047796991550, 01279917970**

**Издатель: FNS Russia, Federal Tax Service, Moscow, RU, mns12705@nalog.ru, г. Москва, ул. Неглинная д. 23, 007707329152, 1047707030513**

**Действителен: с 2016.02.11 по 2017.02.11**

**Город Москва.**

**Девятого сентября две тысячи шестнадцатого года.**

Я, Кузнецов Иван Николаевич, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Кузнецова Николая Ивановича, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре за № 9-976.


Взыскано по тарифу: 650 руб. 00 коп. + 650 руб. 00 коп. за прав. и тех. работу

**Временно исполняющий обязанности нотариуса**





119121, г. Москва, Зубовская ул., д.14  
 МКБ "Интермедбанк" р/с 001467666  
 Государственная налоговая инспекция № 4 Центрального округа


 представитель палаты ..... Лебедева Е.Ю. ..... 09.04.94? .....  
 (ф.и.о.) (подпись) (дата выдачи)

Изготовлено АТ Газанко с фотоформ в/ч 33825. (Лицензия № 2)

г. Москва, ул. Армянская, д. 10/11  
 Двадцать седьмого декабря две тысячи седьмого года


 ..... 9-0014 .....  
 .....



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"**

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

**ЗАО "АСКК"**

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**

(наименование регистрирующего органа)

« 24 » « апреля » « 2002 » № P-10247.17.2

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	1	2	7	8	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 29 » « августа » « 2002 »

(число) (месяц (прописью)) (год)

**Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве**

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России № 39 по г. Москве



О.В. Волкова  
(подпись) ФИО)

серия **77** № **007811364**

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ  
КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	0	2	7	7	3	9	1	2	7	8	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 05.06.2002  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 14 по г.Москве**

7	7	1	4
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

7	7	0	4	1	6	7	7	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	1	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор  
отдела формирования дел Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

И. В. Мадикова

МП

серия 77 № 017897221

**Настоящий документ подписан квалифицированной электронной подписью: Мадикова Ирина Владимировна, ГТНИ отдела формирования дел ЭП 1: ВЕРНА**

**Статус сертификата подписи: ДЕЙСТВИТЕЛЕН**, сертификат выдан аккредитованным удостоверяющим центром

**Владелец :** Мадикова, Ирина Владимировна, ГТНИ отдела формирования дел, "Походный пр-д, домовладение 3, стр.2", МИФНС России № 46 по г. Москве, МИФНС России № 46 по г. Москве, Москва, Москва, RU, 007733506810, 1047796991550, 01279917970

**Издатель:** FNS Russia, Federal Tax Service, Moscow, RU, mns12705@nalog.ru, г. Москва, ул. Неглинная д. 23, 007707329152, 1047707030513

**Действителен:** с 2016.02.11 по 2017.02.11

**Город Москва.**

**Девятого сентября две тысячи шестнадцатого года.**

Я, Кузнецов Иван Николаевич, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Кузнецова Николая Ивановича, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре за № *9-984*

Взыскано по тарифу: 50 руб. 00 коп. + 50 руб. 00 коп. за прав. и тех. работу

**Временно исполняющий обязанности нотариуса**





Форма № 50007

**Лист записи  
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ  
КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"**

*полное наименование юридического лица*

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 0 2 7 7 3 9 1 2 7 8 9 9

**внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в  
учредительные документы юридического лица**

"08" сентября 2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за государственным регистрационным номером (ГРН)

8 1 6 7 7 4 8 1 4 0 3 7 6

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

**Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц**

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "АСКК"
4	ИНН	7704167721
5	КПП	771401001

**Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц**

6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1026000
8	Дата принятия решения об уменьшении уставного капитала	11.05.2016
9	Дата публикации сообщения о принятии решения об уменьшении уставного капитала в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц	08.06.2016
10	Дата второй публикации сообщения о принятии решения об уменьшении уставного капитала в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц	13.07.2016

1



**Сведения о заявителях при данном виде регистрации**

11	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
<i>Данные заявителя, физического лица</i>		
12	Фамилия	КОКАРЕВ
13	Имя	АЛЕКСЕЙ
14	Отчество	КОНСТАНТИНОВИЧ
15	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	773462145578

**Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц**

<b>1</b>		
16	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД ДОКУМЕНТЫ
17	Документы представлены	в электронном виде
<b>2</b>		
18	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
19	Номер документа	324
20	Дата документа	28.07.2016
21	Документы представлены	в электронном виде
<b>3</b>		
22	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
23	Документы представлены	в электронном виде
<b>4</b>		
24	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
25	Документы представлены	в электронном виде
<b>5</b>		
26	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
27	Документы представлены	в электронном виде
<b>6</b>		
28	Наименование документа	РЕШЕНИЕ АКЦИОНЕРА
29	Документы представлены	в электронном виде
<b>7</b>		
30	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
31	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
*наименование регистрирующего органа*

"08" сентября 2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

Главный государственный налоговый инспектор

Мадикова Ирина Владимировна  
*Подпись, Фамилия, инициалы*  
 МП

Настоящий документ подписан квалифицированной электронной подписью: *Мадикова Ирина Владимировна, ГГНИ отдела формирования дел ЭП I: ВЕРНА*

**Статус сертификата подписи:** **ДЕЙСТВИТЕЛЕН**, сертификат выдан аккредитованным удостоверяющим центром

**Владелец :** *Мадикова, Ирина Владимировна, ГГНИ отдела формирования дел, "Походный пр-д, домовладение 3, стр.2", МИФНС России № 46 по г. Москве, МИФНС России № 46 по г. Москве, Москва, Москва, RU, 007733506810, 1047796991550, 01279917970*

**Издатель:** *FNS Russia, Federal Tax Service, Moscow, RU, mns12705@nalog.ru, г. Москва, ул. Неглинная д. 23, 007707329152, 1047707030513*

**Действителен:** с 2016.02.11 по 2017.02.11

**Город Москва.**

**Девятого сентября две тысячи шестнадцатого года.**

Я, Кузнецов Иван Николаевич, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Кузнецова Николая Ивановича, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре за № *9-999*

Взыскано по тарифу: 100 руб. 00 коп. + 100 руб. 00 коп. за прав. и тех.

работу

**Временно исполняющий обязанности нотариуса**



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"	46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика		7704167721		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	70.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	44 999	46 022	51 294
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	44 999	46 022	49 674
	Строительство объектов основных средств	11502	-	-	1 620
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	738 189	768 947	799 705
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	738 189	768 947	799 705
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	151	2 842	21
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>783 340</b>	<b>817 812</b>	<b>851 020</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	20 213	6 415	11 720
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	594	534	4 327
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15	5 878	3 589
	Расчеты по налогам и сборам	12303	18 976	3	3 545
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1	1	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	50
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-

	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	627	-	202
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24 350	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	24 350	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	166 826	97 494	5 885
	в том числе:				
	Касса организации	12501	2	15	21
	Расчетные счета	12502	15 914	3 530	4 052
	Валютные счета	12503	911	71 950	912
	Прочие специальные счета	12504	150 000	22 000	899
	Прочие оборотные активы	1260	137	395	650
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	137	395	650
	Итого по разделу II	1200	211 528	104 306	18 256
	<b>БАЛАНС</b>	1600	994 867	922 118	869 276

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 100	4 100	4 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(3 400 000)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 000	6 000	6 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	712 896	536 899	493 633
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(2 677 004)</b>	<b>546 999</b>	<b>503 733</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 400 000	-	146 976
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	146 976
	Долгосрочные займы	14102	3 400 000	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14103	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	88 659	-
	Прочие обязательства	1450	72 543	72 543	77 254
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		72 543	72 543	77 254
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 472 543</b>	<b>161 202</b>	<b>224 230</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	101 837	-	70
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	70
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	96 855	203 381	138 995
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 090	2 712	3 556
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	55 035	58 720	113 332
	Расчеты по налогам и сборам	15203	40 730	41 482	9 076
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	183	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	100 284	13 031
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	637	10 536	2 248
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>199 329</b>	<b>213 917</b>	<b>141 313</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>994 867</b>	<b>922 118</b>	<b>869 276</b>

Руководитель  **Киселев Илья Николаевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"</b>	по ОКПО	31	12	2015
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	46491859		
Вид экономической деятельности	<b>Сдача внаем собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	7704167721		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	70.2		
Непубличные акционерные общества	<b>Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	615 785	434 235
	Себестоимость продаж	2120	(123 034)	(109 560)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	492 751	324 675
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(21 510)	(127 719)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	471 241	196 956
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	863	-
	Проценты к уплате	2330	(280 239)	(6 186)
	Прочие доходы	2340	112 410	49 795
	Прочие расходы	2350	(15 951)	(21 861)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	288 324	218 704
	Текущий налог на прибыль	2410	(38 550)	(64 484)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	16 423	(17 922)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 691)	2 821
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	247 083	157 041



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

*Дата выдачи:* 08 ИЮЛ 2009

*Документы-основания:* Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 22.03.2007 № 362  
 Договор купли-продажи от 30.05.2007 № 8-4/2590

*Субъект (субъекты) права:* Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"  
 ИНН: 7704167721  
 ОГРН: 1027739127899  
 КПП: 771401001  
 Зарегистрировано: 20.05.1997, Московская регистрационная палата  
 Место нахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А

*Вид права:* собственность

*Объект права:* Земельный участок  
 Категория земель - земли населенных пунктов  
 Адрес: г. МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСП., влад. 39  
 Площадь: 4142 кв. м

*Кадастровый (или условный) номер:* 77-09-05008-012

*Существующие ограничения (обременения) права:* ипотека

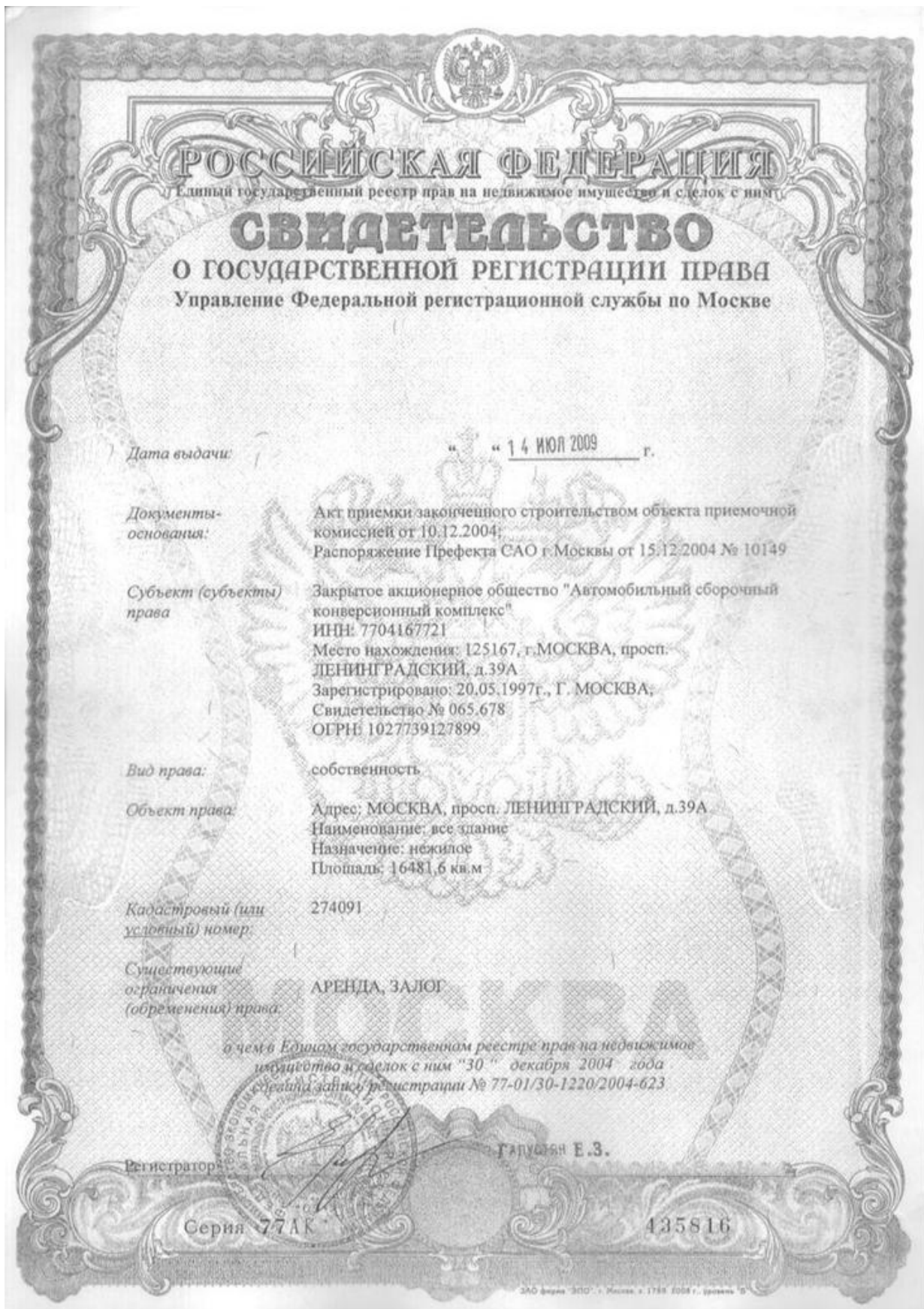
*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.10.2007 года  
 сделана запись регистрации № 77-77-14/008/2007-468*

Регистратор ВЕДЕНЬКИНА Ю. В.

Серия 77 АК 232494

ЗАО Фирма «ЭКО» г. Москва, с 1989, 2008 г., уровень Б





12.3. Копии документов, характеризующих квалификацию и страхового  
полиса оценщика





123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

**№ 522**

Дата выдачи: 01.03.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Молокина А.С.** о том, что **Молокин Алексей Станиславович** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 02.11.2012 за регистрационным № 3556.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный  
Данные сведения предоставлены по состоянию на: 01.03.2016

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

14.01.2016 № 07-00113/16

на № 000043 от 12.01.2016

Генеральному директору  
Саморегулируемой межрегиональной  
ассоциации оценщиков

Вяселевой А.И.

Хорошевское шоссе, д. 32 А,  
г. Москва, 123007

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СМАО
Место нахождения некоммерческой организации	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Вяселева Адиля Искандеровна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.06.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0001

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

 Т.Б. Новицкая

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 20 экземплярах  
экз. № 7







ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Моложину  
Алексею Ивановичу (фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 18.09.2016 по 18.09.2016 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) \_\_\_\_\_ (наименование)  
УОУ ФАП ИЗО  
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования  
по подготовке и оценке специалистов  
наименование программы дополнительного профессионального образования  
предприниматель (создатель)  
в объеме 76 часов (количество часов)  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Судна, машины и механизмы (двигатели)</u>	<u>72</u>	
<u>Мобильная работа</u>	<u>4</u>	<u>5 баллов</u>

Прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_ (наименование предприятия).  
выполнил(а) итоговую работу на тему \_\_\_\_\_ (наименование темы)  
Город Москва год 2016  
М.П. Ректор (директор) Резинин  
Секретарь Мухометов



Свидетельство является документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0074/2013



У 003894  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru  
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	7700 ОО-000587/15
		Дата выдачи	29.12.2015 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Молокин Алексей Станиславович (паспорт: 22 03 507124 выдан 17.06.2003 г. УВД Канавинского р-на, гор. Нижнего Новгорода Код подразделения 522-002, адрес регистрации: г. Москва, Свободный пр-т, дом №30, кв. 17, дата рождения 15.11.1977 г.)		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является 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 оценщик на момент причинения ущерба.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
По договору в целом	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
<b>ФРАНШИЗА</b>	нет		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	640,00 руб. (Шестьсот сорок рублей 00 копеек)		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 18.01.2016 г.		
Страховая премия поступила			
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с 0 1 0 1 2 0 1 6 по 3 1 1 2 2 0 1 6		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>	Вместо Лицензии ЦБ РФ С №3517 50, П №3517 50 от 23.12.2013 г. читать Лицензии ЦБ РФ СЛ №3517, СИ №3517, ПС №3517 от 19.08.2015 г.		
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 29.12.2015 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарাপовский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Начальник управления антитеррористической методологии	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
 / Новиков Р.С. / З.п. на основании Доверенности № 8 от 01.01.2015 г.	 Молокин А.С./		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

У002588

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru  
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С. № 3517 50, П № 3517 50

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000386/15
		Дата выдачи	01.09.2015 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» (ООО «ЦОИ»)		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	нет		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	4 600,00 (Четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 01.09.2015 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с 0 1 0 9 2 0 1 5 по 3 1 0 8 2 0 1 6		
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 26.08.2015 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полную предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарапавский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Начальник управления рейтинга и методологии	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> ООО «ЦОИ» Генеральный директор		
 Новиков Р.С. / «Договор от «8» января 2015 г.»	 / Молокин А.С. / М.П. ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА на основании Устава		





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

У 0021725

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарлаповский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	77700 00-000309/16									
		Дата выдачи	30.08.2016 г.									
		Место выдачи	г. Мытищи									
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).												
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)											
СТРАХОВАТЕЛЬ	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» (ООО «ЦОИ»)											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.											
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.											
ФРАНШИЗА	нет											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	4 600,00 (Четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.											
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 01.09.2016 г.											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 1 0 9 2 0 1 6 по 3 1 0 8 2 0 1 7											
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 30.08.2016 г.											
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарлаповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.												
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ЦОИ» Генеральный директор											
 М.П. Новиков И.А. по Доверенности № 2016-06-28-1 от 28.08.2016 г.	 М.П. Молоков А.С. на основании Устава											

Всего прошнуровано,  
пронумеровано  
и скреплено печатью

*МВ* (сто тринадцать)

лист 06

*Молокин А.С.*

