

**ОТЧЕТ № 09-16/01/310112  
об оценке рыночной стоимости  
одной обыкновенной бездокументарной именной  
акции АО «ЦКБ «Лазурит»**

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

**Исполнитель:  
ООО «ЦОИ»**

**Дата оценки:  
26 июля 2016 г.**

**Дата составления отчета:  
26 июля 2016 г.**

**Москва, 2016 г.**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ о рыночной стоимости одной обыкновенной бездокументарной именной акции АО «ЦКБ «Лазурит»

В соответствии с Договором № 01/310112 от 31.01.2012 г. и Техническим заданием № 09 от 18.07.2016 г., специалистами ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» была проведена оценка рыночной стоимости ценной бумаги – одной обыкновенной бездокументарной именной акции в составе пакета акций в количестве 29 939 (Двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять) штук, эмитент: Акционерного общества «Центральное конструкторское бюро «Лазурит», ОГРН 1025204408910, место нахождения: 603003, Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Свободы, 57, государственный регистрационный номер выпуска акций №1-01-11755-Е, номинальная стоимость 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) рубля РФ.

Действительная дата оценки: 26 июля 2016 года.

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

**14 531 (Четырнадцать тысяч пятьсот тридцать один) рубль.**

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, нормативных актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией, Международных стандартов финансовой отчетности № 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н.

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.

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.

Генеральный директор,  
эксперт оценщик



Молокин А.С.

26 июля 2016 года.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	5
1.1. Подтверждение качества оценки.....	7
1.2. Термины и определения.....	7
2. Условия, допущения и ограничения.....	10
2.1. Общие условия.....	10
2.2. Положение об ответственности.....	10
2.3. Освобождение от ответственности.....	10
2.4. Скрытые характеристики и факты.....	10
2.5. Конфиденциальность.....	11
3. Применяемые стандарты оценки.....	12
4. Проведение оценки.....	13
5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
5.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком.....	14
5.2. Справочная литература и открытые источники информации.....	14
6. Обзор результатов исследования, определение рыночной стоимости.....	15
6.1. Обзор результатов исследования.....	15
6.1.1. Цели и задачи оценки.....	15
6.1.2. Объем и этапы проведения работы.....	15
6.2. Определение рыночной стоимости.....	15
7. Характеристика объекта оценки.....	18
7.1. Официальные сведения об Обществе.....	18
7.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки, история создания.....	18
7.1.2. Наименование и местоположение Общества.....	18
7.1.3. Правовой статус Общества.....	18
7.1.4. Филиалы и представительства.....	18
7.2. Основные виды деятельности Общества.....	18
7.3. Организационная структура Общества.....	19
7.4. Сведения о размере уставного капитала.....	19
7.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности АО «ЦКБ «Лазурит».....	19
7.5.1. Исходные данные.....	19
7.5.2. Анализ состава, динамики имущества и источников его формирования.....	22
7.5.3. Анализ финансовой устойчивости.....	24
7.5.4. Анализ платежеспособности и ликвидности.....	27
7.5.5. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.....	31
7.5.6. Выводы.....	31
8. Анализ окружения объекта оценки.....	33
8.2. Анализ отрасли.....	41
9. Методология оценки.....	41
9.1. Доходный подход.....	45
9.2. Затратный подход.....	46
9.3. Сравнительный подход.....	47
9.4. Выводы.....	47
10. Оценка рыночной стоимости 100% собственного капитала АО «ЦКБ «Лазурит» по затратному подходу.....	49
10.1. Предпосылки оценки.....	49
10.2. Рыночная корректировка основных активов.....	50
10.2.1. Нематериальные активы.....	50
10.2.2. Основные средства.....	50
10.2.3. Долгосрочные финансовые вложения.....	63
10.2.4. Отложенные налоговые активы.....	64
10.2.6. Запасы.....	64
10.2.4. Прочие внеоборотные активы.....	64
10.2.5. Запасы.....	64
10.2.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.....	64
10.2.7. Дебиторская задолженность.....	64
10.2.8. Денежные средства.....	64
10.2.9. Прочие оборотные активы.....	64
10.2.10. Кредиторская задолженность.....	64
10.3. Расчет рыночной стоимости собственного капитала Компании методом чистых активов.....	65

11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100% АКЦИЙ АО «ЦКБ «ЛАЗУРИТ» ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ .....	66
11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	66
11.2. ВЫБОР БАЗЫ ДОХОДА .....	66
11.3. ПОСТРОЕНИЕ ПРОГНОЗА ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА .....	67
11.4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПОСТРОЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.....	67
11.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА.....	68
11.6. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ.....	68
11.7. ПРОГНОЗ ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ.....	73
11.8. ПРОГНОЗ ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ.....	73
11.9. ПРОГНОЗ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ .....	73
11.10. ПРОГНОЗ АМОРТИЗАЦИИ, КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ, ИЗМЕНЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ СОБСТВЕННОГО ОБОРОТНОГО КАПИТАЛА И ДОЛГОСРОЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ .....	74
11.11. РАСЧЕТ ПРОГНОЗНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ КОМПАНИИ.....	75
11.12. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	75
11.13. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА .....	79
11.14. ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ ПОПРАВКИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100% АКЦИЙ КОМПАНИИ.....	80
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВЫЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	82
13. Сертификат качества.....	86
14. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ .....	87
15. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	98
15.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком .....	98
15.2. Копии документов, характеризующих уровень квалификации и полиса обязательного страхования ответственности оценщика .....	98

## 1. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 01/310112 на оказание услуг по оценке от 31.01.2012 г. и Техническое задание № 09 от 18.07.2016 г., заключенные между заказчиком – ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» и исполнителем – ООО «ЦОИ».
<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	<b>Полное наименование:</b> Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» <b>Организационно-правовая форма:</b> Общество с ограниченной ответственностью <b>ОГРН:</b> 1027739209431, <b>дата присвоения:</b> 18.09.2002 г. <b>Место нахождения:</b> 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
<b>Сведения об Исполнителе оценки – организации, с которой оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>Полное наименование:</b> ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» <b>Организационно-правовая форма:</b> Общество с ограниченной ответственностью <b>ОГРН:</b> 5147746199783, <b>дата присвоения:</b> 08.10.2014. <b>Место нахождения:</b> 119017, г. Москва, Кадашевская набережная, д. 6/1/2, стр. 3.
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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-000386/15; Страховая сумма 5 000 000 рублей; Срок действия договора страхования: С 01 сентября 2015 года по 31 августа 2016 года.
<b>Цель оценки</b>	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.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	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.
<b>Наименование объекта оценки</b>	Одна обыкновенная бездокументарная именная акция в составе пакета акций в количестве 29 939 (Двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять) штук, эмитент: Акционерного общества «Центральное конструкторское бюро «Лазурит», ОГРН 1025204408910, место нахождения: 603003, Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Свободы, 57, государственный регистрационный номер выпуска акций №1-01-11755-Е, номинальная стоимость 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) рубля РФ.
<b>Оцениваемые права</b>	Право собственности.
<b>Обременения и ограничения использования объекта</b>	Не зарегистрированы.
<b>Дата проведения оценки</b>	26 июля 2016 г.
<b>Период проведения оценочных работ</b>	С 18 июля по 26 июля 2016 г.
<b>Дата составления отчёта</b>	26 июля 2016 г.
<b>Результат оценки 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит», полученный при применении затратного подхода, руб.</b>	728 403 000

Результат оценки 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит», полученный при применении сравнительного подхода, руб.	Не применялся.
Результат оценки 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит», полученный при применении доходного подхода, округленно	2 370 084 000
Итоговая величина стоимости, округленно, руб.	<b>14 531 (Четырнадцать тысяч пятьсот тридцать один) рубль.</b>
Краткое определение оцениваемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – это «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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</p>
Используемые стандарты оценки	<p>В рамках данного отчета Оценщиком были использованы федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО №8)»;</li> <li>5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г.</li> <li>6. Международный стандарт финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости» от 28.12.2015 г. № 217н</li> </ol>
ФИО оценщика	Молокин Алексей Станиславович
Сведения о профессиональном образовании оценщиков	<p><b>Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:</b> Диплом НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет "Синергия"» о профессиональной переподготовке регистрационный № 0451 серии ПП-I № 865483 выдан 30 июня 2012 года.</p> <p><b>Стаж работы оценочной деятельности: 3 года.</b></p>
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (сокращенное наименование – СМАО), ОГРН 1057748848002 от 31.10.2005, ИНН/КПП: 7706598106/771401001, адрес места нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А. Регистрационный номер №3556.
Сведения о 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.
Соответствие оценщика нормативным актам в сфере финансовых рынков	Молокин Алексей Станиславович отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

## 1.1. Подтверждение качества оценки

Подписавший данный отчет Исполнитель (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков 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 отчете.
5. Оценка произведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; стандартов оценочной деятельности (ФСО № 1, № 2, № 3, № 8), утвержденных саморегулируемой организацией, Международного стандарта финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости» от 28.12.2015 г. № 217н
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок

## 1.2. 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»)

**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 конкретного 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).

**К недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно

связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 ГК РФ от 21.10.94. Часть 1).

## **2. Условия, допущения и ограничения**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчёта.

### **2.1. Общие условия**

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.

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.

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.

### **2.2. 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.

### **2.3. 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.

### **2.4. 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.

## **2.5. 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.

### 3. Применяемые стандарты оценки

Основополагающим 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 №13 «Оценка справедливой стоимости» от 28.12.2015 г. № 217н

## 4. Проведение оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

При проведении настоящей оценки Оценщиком были проведены следующие основные процедуры:

- сбор в письменной и устной форме сведений из открытых источников об объекте оценки;
- сбор в письменной и устной форме сведений об обстоятельствах, способных оказать существенное влияние на стоимость объекта оценки;
- анализ макроэкономических и региональных экономических показателей;
- анализ специфики оцениваемого объекта;
- рассмотрение возможности применения сравнительного, доходного и затратного подходов. В процессе оценки мы использовали подходы и методы оценки, наиболее подходящие для данного случая. При настоящей оценке рыночной стоимости использовался метод доходного подхода.

Более подробно основные шаги, выполненные нами в рамках используемого подхода, описаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## **5. 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.

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

- Устав ОАО «Центральное Конструкторское бюро «Лазурит»;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия НРП-НН № 8120 от 07.02.1994 г.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 52 № 005418128 от 10.02.1994 г.;
- Бухгалтерский баланс (Ф.1) и Отчет о финансовых результатах на 31.12.2015 г. и на 30.03.2016 с расшифровками балансовых значений.
- Сведения о портфеле заказов.
- Справка о затратах, относимых на основную деятельность.

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

- Материалы интернет-сайта Министерства Экономического Развития РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
- Центральный банк России (<http://www.cbr.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>).
- Обзор экономических показателей. Экономической экспертной группы Министерства финансов РФ (<http://www.eeg.ru>).
- Обзоры Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (<http://www.forecast.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)).
- Интернет-сайт объявлений о продаже имущества (<https://www.avito.ru>).
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга № 17. Под ред. Яскевич Е.Е. - г. Москва, 2015 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1.

## **6. Обзор результатов исследования, определение рыночной стоимости**

### **6.1. Обзор результатов исследования**

#### **6.1.1. Цели и задачи оценки**

Определение рыночной стоимости одной обыкновенной бездокументарной именной акции в составе пакета акций в количестве 29 939 (Двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять) штук, эмитент: Акционерного общества «Центральное конструкторское бюро «Лазурит», ОГРН 1025204408910, место нахождения: 603003, Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Свободы, 57, государственный регистрационный номер выпуска акций №1-01-11755-Е, номинальная стоимость 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) рубля РФ. Оценка осуществляется по состоянию на 26 июля 2016 года. 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. Предполагается, что с момента получения Оценщиком последней информации по объекту оценки не произошло существенных изменений, которые могли бы ощутимо повлиять на рыночную стоимость последнего.

#### **6.1.2. Объем и этапы проведения работы**

Объем работ по оценке акций определялся техническим заданием на проведение оценки и включал в себя следующие процедуры:

- Сбор и анализ информации и документации, предоставленной Заказчиком.
- Анализ текущего состояния социально-экономического развития России, выявление существующих тенденций и прогнозов основных макроэкономических показателей.
- Анализ развития отрасли, выявление основных факторов, оказывающих влияние на бизнес.
- Анализ бухгалтерской отчетности Общества.
- Финансовый анализ основных результатов деятельности Общества на основе финансовой отчетности.
- В рамках доходного подхода Оценщик применил метод дисконтированных денежных потоков.

### **6.2. Определение рыночной стоимости**

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.<sup>1</sup>

*«Расчетная величина...»* относится к цене, выраженной в денежном эквиваленте (как правило, в местной валюте), могущей быть уплаченной за имущество в процессе коммерческой сделки. Рыночная стоимость измеряется как наиболее вероятная цена, которая реально может быть получена на дату оценки на рынке, удовлетворяющем условиям определения рыночной стоимости. Это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена. При расчете не учитываются цены, завышенные или заниженные за счет особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма взаиморасчетов, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации и скидки или при наличии одного из признаков специальной стоимости.

*«...на дату оценки...»* выражает привязку расчетной рыночной стоимости по времени к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, вычисленное значение стоимости для другого момента времени может быть неверным или некорректным. Результат оценки отражает действительное состояние рынка именно на дату оценки, но не на прошедшую или будущую дату. Кроме этого определение предполагает, что сделка, определяющая рыночную стоимость, завершается одновременно с переходом имущества из рук в руки, так что никакие вариации цены невозможны.

*«...между добровольным покупателем...»* относится к тому, у кого есть мотивы купить, но его никто и ничто не принуждает это сделать. Такой покупатель не готов платить любую цену – ни по слишком горячему желанию, ни по острой необходимости. Этот покупатель, кроме того, совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, который нельзя увидеть или поверить в его существование. Предполагаемый покупатель не заплатит цену выше той, которую диктует ему рынок. Нынешний владелец имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичные допущения относительно условий и состояния рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше разумного. В некоторых странах, специально чтобы отметить это важное обстоятельство, в определении рыночной стоимости опускают слова о добровольном покупателе.

*«...добровольный продавец...»* не стора от желания продать, не вынужден продавать, во что бы то ни стало по любой цене, а также не склонен настаивать на цене, если она не считается разумной на текущем рынке. Добровольный продавец заинтересован продать имущество на рыночных условиях после адекватного маркетинга по максимальной из возможных на открытом рынке цен, какова бы ни была эта цена. Фактические детали, связанные с реальным владельцем имущества, в данном случае в

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден 20.05.2015 г. приказом Минэкономразвития России № 298.

расчет не принимаются, так как «добровольный продавец» является гипотетическим владельцем.

«...в результате коммерческой сделки...» означает, что между сторонами нет никаких особых специфических взаимоотношений (например, материнская и дочерняя компании или домовладелец и арендатор), которые могут выразиться в нетипичной цене из-за наличия элемента специальной стоимости. Сделка, определяющая рыночную стоимость, должна происходить между сторонами, не связанными между собой особыми отношениями и действующими независимо в своих интересах.

«...после адекватного маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынке к продаже наиболее подходящим образом в смысле получения максимальной цены из реально возможных в соответствии с определением рыночной стоимости. Длительность маркетинга может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае должна быть достаточной, чтобы имущество привлекло к себе внимание адекватного количества покупателей. Естественно, полагается, что период маркетинга предшествует дате оценки.

«...каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо...»: предполагается, что как добровольный покупатель, так и добровольный продавец в достаточной степени информированы о сущности и характеристиках продаваемого имущества, его существующем использовании и потенциальном применении, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее, считается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах расчетливо, пытаясь достичь наилучшей с точки зрения его позиции в сделке цены. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки, а не некое предвидение ситуации. Необязательно является нерасчетливым для продавца в условиях рынка с падающими ценами продавать собственность по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях по купле-продаже в условиях изменяющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действует в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на текущий момент.

«...и без принуждения» акцент делается на том обстоятельстве, что каждая из сторон заинтересована в совершении сделки, но ни одна из них никем и ничем к этому не принуждается и не подталкивается.

## **7. Характеристика Объекта оценки**

### **7.1. Официальные сведения об Обществе**

#### **7.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки, история создания**

Акционерное общество «Центральное конструкторское бюро «Лазурит» зарегистрировано инспекцией федеральной налоговой службы по Сормовскому району г. Нижнего Новгорода.

ОГРН 1025204408910 от 19.09.2002г.

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

ИНН: 5263000105.

Генеральный директор: Огарь В.А.

Общество создано без ограничения срока его деятельности.

#### **7.1.2. Наименование и местоположение Общества**

Полное фирменное наименование – Акционерное общество «Центральное конструкторское бюро «Лазурит».

Сокращенное фирменное наименование – АО «ЦКБ «Лазурит».

Местонахождение – 603003, область Нижегородская, город Нижний Новгород, ул. Свободы, 57.

#### **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 всех народов Российской Федерации.

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

Общество осуществляет все виды внешнеэкономической деятельности.

Общество может участвовать и создавать на территории Российской Федерации и за ее пределами коммерческие организации.

#### **7.1.4. Филиалы и представительства**

Общество имеет филиалы в Санкт-Петербурге и Владивостоке.

### **7.2. Основные виды деятельности Общества**

Согласно Уставу, Общество осуществляет следующие виды деятельности: выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских, проектных, технологических и других работ в области судостроения и машиностроения для народного хозяйства и обороны страны, включая деятельность по использованию радиоактивных материалов при проведении работ по применению атомной энергии в оборонных целях. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

Общество осуществляет выполнение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и мероприятий в области защиты государственной тайны, в том числе в части противодействия иностранным техническим разведкам с соблюдением законодательства Российской Федерации. При организации работ, составляющих государственную тайну, обеспечивается безусловный приоритет требований законов и иных правовых актов Российской Федерации.

### **7.3. Организационная структура Общества**

- Органами управления Общества являются:
- Общее собрание акционеров;
  - Совет директоров;
  - Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

### **7.4. Сведения о размере уставного капитала**

Уставный капитал Общества составляет 24 949,5 (Двадцать четыре тысячи девятьсот сорок девять целых пять десятых) рублей и разделен на 99 798 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) рубля каждая.

### **7.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности АО «ЦКБ «Лазурит»**

#### **7.5.1. 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 «ЦКБ «Лазурит» состоял из следующих основных процедур:

- анализ динамики состава и структуры имущества и источников их формирования;
- анализ ликвидности и финансовой устойчивости предприятия;
- Для проведения анализа была использована и исследована следующая информация АО «ЦКБ «Лазурит»:
- бухгалтерская отчетность за 2013–2015 г. и 3 месяца 2016 г.

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) мы использовали финансовые отчеты только за указанный выше период;

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

Финансовое состояние АО «ЦКБ «Лазурит» 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 1. Бухгалтерский баланс за 2013 – 3 мес. 2016 гг., тыс. руб.**

Показатель	Код стр.	2013	2014	2015	3 мес. 2016
<b>А К Т И В</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Нематериальные активы	1110	0	0	136	134
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0
Основные средства	1150	37 702	36 952	32 469	29 614
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0
Финансовые вложения	1170	10 443	10 471	4 995	4 995
Отложенные налоговые активы	1180	5 503	5 513	3 583	4 086
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0
<b>ИТОГО по разделу I.</b>	<b>1100</b>	<b>53 648</b>	<b>52 936</b>	<b>41 183</b>	<b>38 829</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Запасы	1210	169 215	189 448	434 267	532 330
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	299	503	1 073	616
Дебиторская задолженность	1230	165 452	220 010	186 547	194 731
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 790	25 443	43 456	4 730
Прочие оборотные активы	1260	5 293	597	911	1 241
<b>ИТОГО по разделу II.</b>	<b>1200</b>	<b>376 049</b>	<b>436 001</b>	<b>666 254</b>	<b>733 648</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>429 697</b>	<b>488 937</b>	<b>707 437</b>	<b>772 477</b>
<b>П А С С И В</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставной капитал	1310	25	25	25	25
Собственные акции выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	49 124	43 030	43 030	43 030
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 566	0	0	0
Резервный капитал	1360	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	164 712	185 750	174 584	168 589
<b>ИТОГО по разделу III.</b>	<b>1300</b>	<b>215 427</b>	<b>228 805</b>	<b>217 639</b>	<b>211 644</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	6 793	0	0	0
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	348
Прочие обязательства	1450	0	3 856	6 210	6 210
<b>ИТОГО по разделу IV.</b>	<b>1400</b>	<b>6 793</b>	<b>3 856</b>	<b>6 210</b>	<b>6 558</b>
<b>VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ</b>					
Заемные средства	1510	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	206 013	254 823	471 972	539 123
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	1 464	1 453	11 616	15 151
Прочие обязательства	1550	0	0	0	0
<b>ИТОГО по разделу V.</b>	<b>1500</b>	<b>207 477</b>	<b>256 276</b>	<b>483 588</b>	<b>554 274</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>429 697</b>	<b>488 937</b>	<b>707 437</b>	<b>772 476</b>

Источник: данные Компании

Таблица 2. Отчет о финансовых результатах за 2013–2015 г. и 3 мес. 2016, тыс. руб.

Показатель	Код строки	2013	2014	2015	3 мес. 2016
<b>Выручка</b>	<b>2110</b>	<b>931 186</b>	<b>314 399</b>	<b>272 653</b>	<b>14 672</b>
Себестоимость продаж	2120	-823 907	-299 460	-297 741	-20 933
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>107 279</b>	<b>14 939</b>	<b>-25 088</b>	<b>-6 261</b>
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	0	0	0	0
Расходы, связанные с разведкой и оценкой нефти и газа	2230	0	0	0	0
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>107 279</b>	<b>14 939</b>	<b>-25 088</b>	<b>-6 261</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	13	4 187	2 950	427
Проценты к уплате	2330	-86	-16	0	0
Прочие доходы	2340	24 901	9 496	36 058	1 822
Прочие расходы	2350	-48 627	-72 366	-16 758	-727
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>83 480</b>	<b>-43 760</b>	<b>-2 838</b>	<b>-4 739</b>
Текущий налог на прибыль	2410	-11 392	-4 214	0	0
в том числе: постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 926	430	-2 497	165
Налог на прибыль прошлых лет, доначисленный в текущем году	2425	0	0	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-6 793	0	0	0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 311	10	-1 929	155
Прочее	2460	0	0	-6 538	-1 411
штрафы и пени, подлежащие уплате в бюджет	2462	0	0	0	0
прочее	2463	0	0	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>66 606</b>	<b>-47 964</b>	<b>-11 305</b>	<b>-5 995</b>
СПРАВОЧНО					
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0	0	0	0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0	0	0	0
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>66 606</b>	<b>-47 964</b>	<b>-11 305</b>	<b>-5 995</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 3. 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 ф.1
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	дебиторская задолженность и товары	стр. №12310 ф.1 +

Статьи баланса	Корректировки	Формула
задолженность	отгруженные, которые тоже можно приравнять к краткосрочной дебиторской задолженности.	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
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
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

### 7.5.2. 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 4. Горизонтальный анализ агрегированного баланса, тыс. руб.

Показатель	Код стр.	2013	2014	2015	3 мес. 2016
<b>АКТИВ</b>					
<b>1. Внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>53 648</b>	<b>-712</b>	<b>-11 753</b>	<b>-2 354</b>
<b>2. Оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>376 049</b>	<b>59 952</b>	<b>476 303</b>	<b>298 308</b>
2.1. Запасы и затраты	1210+1220	169 514	20 437	245 389	97 606
2.2. Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	165 452	54 558	215 330	97 606
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1250	35 790	-10 347	18 013	-38 726
2.4. Прочие оборотные активы.	1260	5 293	-4 696	314	330
<b>Баланс</b>	<b>1600</b>	<b>429 697</b>	<b>59 240</b>	<b>218 500</b>	<b>65 040</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>1. Собственный капитал</b>	<b>1300+1530</b>	<b>215 427</b>	<b>13 378</b>	<b>-11 166</b>	<b>-5 995</b>
<b>2. Долгосрочные пассивы</b>	<b>1400</b>	<b>6 793</b>	<b>-2 937</b>	<b>2 354</b>	<b>348</b>
2.1. Займы и кредиты	1410	0	0	0	0
2.2. Прочие долгосрочные пассивы	1420	6 793	-6 793	0	0
<b>3. Краткосрочные пассивы</b>	<b>1500-1530</b>	<b>207 477</b>	<b>48 799</b>	<b>227 312</b>	<b>70 686</b>
3.1. Займы и кредиты	1510	0	0	0	0
3.2. Кредиторская задолженность	1520	206 013	48 810	217 149	67 151
3.3. Прочие краткосрочные пассивы	1540	1 464	-11	10 163	3 535
<b>Баланс</b>	<b>1700</b>	<b>429 697</b>	<b>59 240</b>	<b>218 500</b>	<b>65 039</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Таблица 5. Вертикальный анализ агрегированного баланса

Показатель	Код строки	2013	2014	2015	3 мес. 2016
<b>Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	8,8%	7,6%	4,6%	3,8%
Незавершенное строительство	1151	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	2,4%	2,1%	0,7%	0,6%
Прочие внеоборотные активы	1180+1190	1,3%	1,1%	0,5%	0,5%
<b>ИТОГО по разделу 1.</b>	<b>1100</b>	<b>12,5%</b>	<b>10,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Оборотные активы</b>					
Запасы+НДС	1210+ 1220	39,4%	38,8%	61,5%	69,0%
Дебиторская задолженность (платежи после 12 месяцев)	12310	38,5%	45,0%	26,4%	25,2%
Медленно реализуемые активы	1210+1220+12310+1260	39,4%	38,8%	61,5%	69,0%
Дебиторская задолженность	1230	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Денежные средства	1250	8,3%	5,2%	6,1%	0,6%
Наиболее ликвидные активы	1240+1250	8,3%	5,2%	6,1%	0,6%
<b>ИТОГО по разделу 2</b>	<b>1200</b>	<b>87,5%</b>	<b>89,2%</b>	<b>94,2%</b>	<b>95,0%</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>Капитал и резервы</b>					
Уставной капитал	1310	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный и резервный капитал	1350+1360	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>ИТОГО по разделу 3.</b>	<b>1300</b>	<b>50,1%</b>	<b>46,8%</b>	<b>30,8%</b>	<b>27,4%</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>					
<b>ИТОГО по разделу 4.</b>	<b>1400</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,8%</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	47,9%	52,1%	66,7%	69,8%
Прочие обязательства	1530+1540+1550	0,3%	0,3%	1,6%	2,0%
Краткосрочные пассивы	1510+1540	0,3%	0,3%	1,6%	2,0%
<b>ИТОГО по разделу 5.</b>	<b>1500</b>	<b>48,3%</b>	<b>52,4%</b>	<b>68,4%</b>	<b>71,8%</b>
<b>Всего заёмных средств</b>	<b>1400+1500</b>	<b>49,9%</b>	<b>53,2%</b>	<b>69,2%</b>	<b>72,6%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,4%</b>
<b>Величина собственных средств в обороте</b>	<b>1300-1100</b>	<b>38%</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>22%</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

На протяжении анализируемого периода валюта баланса поступательно увеличивалась и за анализируемый период (3 года и 3 мес.) выросла на 342 779 тыс. руб. или на 79% от уровня 2013 г., то свидетельствует о развитии предприятия.



Соотношение внеоборотных и оборотных активов организации за данный период не имело значительных изменений, в структуре активов доминировали оборотные активы (свыше 85%), что положительным образом сказывается на ликвидности баланса.



В общей структуре пассивов постепенно сокращалась доля собственных средств и возрастала доля заёмных с 50% до 72,6%.

Также, рассматривая дебиторскую задолженность АО «ЦКБ «Лазурит» следует отметить, что предприятие во время анализируемого периода имеет пассивное сальдо (дебиторская задолженность ниже кредиторской).

### 7.5.3. 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 заёмных 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 заёмных 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.№1550 ф.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 активы, 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 фондоёмких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких.

Формула расчета: (стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + стр.№1550 ф.1 - стр.№1100 ф.1)/(стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + 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: (стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + стр.№1550 ф.1 - стр.№1100 ф.1)/(стр.№1210 ф.1 + 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: (стр.№1300 ф.1 - стр.№1100 ф.1)/(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  $\Rightarrow 0,6$

Формула расчета: (стр.№1210 ф.1 + стр.№1220 ф.1 - стр.№1215 ф.1 + стр.№1100 ф.1 + стр.№12310 ф.1)/(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: (стр.№1400 ф.1)/(стр.№1300 ф.1+ стр.№1530 ф.1 + стр.№1550 ф.1 + стр.№1400 ф.1)

*Коэффициент краткосрочной задолженности*

Характеризует долю краткосрочных обязательств в общей сумме обязательств

Формула расчета: (стр.№1510 ф.1)/(стр.№1400 ф.1+ стр.№1510 ф.1 + стр.№1520 ф.1 + стр.№1550 ф.1 + стр.№1540 ф.1)

*Коэффициент кредиторской задолженности*

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

Формула расчета: (стр.№1520 ф.1 + стр.№1550 ф.1+стр.№1540 ф.1)/(стр.№1400 ф.1+стр.№1510 ф.1 + стр.№1520 ф.1 + стр.№1550 ф.1 + стр.№1540 ф.1)

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

**Таблица 6. Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям**

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	3 мес. 2016
Коэффициент автономии	0,50	0,47	0,31	0,27
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,99	1,14	2,25	2,65
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.	7,01	8,24	16,18	18,89
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	1,01	0,88	0,44	0,38
Коэффициент маневренности	0,75	0,77	0,81	0,82

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	3 мес. 2016
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,43	0,40	0,26	0,24
Коэффициент имущества производственного назначения	0,52	0,50	0,67	0,74
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,03	0,02	0,03	0,03
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	96,83%	98,52%	98,73%	98,83%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям за 2013 – 3 месяца 2016 гг., говорит о том, что ситуация на АО «ЦКБ «Лазурит» в целом удовлетворительная.

Показатель «коэффициент автономии» в 2014 г. – 3 мес. 2016 г. находился ниже нормативного значения, что является негативным фактом, т.е. заемный капитал не может быть в полной мере компенсирован собственностью предприятия, хотя еще в 2013 г. этот показатель находился на нормативном уровне. Показатель «коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)», за анализируемый период находится выше норматива. Коэффициент маневренности принимал нормативные значения на всем протяжении 2013 – 3 мес. 2016 г. (более 0,5).

#### 7.5.4. 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 7. Классификация активов баланса по степени ликвидности

Обозначение	Содержание	Состав
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 8. Классификация пассивов баланса по степени срочности погашения**

Обозначение	Содержание	Состав
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 производственный 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 1,5 до 2,5.
- коэффициент обеспеченности собственными средствами имеет значение не менее 0,1.

**Таблица 9. Анализ ликвидности баланса по относительным показателям**

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	3 мес. 2016
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,17	0,10	0,09	0,01
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,20	0,10	0,09	0,01
Коэффициент текущей ликвидности	1,81	1,70	1,38	1,32
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,45	0,41	0,27	0,24

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Коэффициент абсолютной ликвидности в течение анализируемого периода находился ниже нормативного значения (0,2-0,5). Это говорит о том, что предприятие в неполной 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. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов.

Коэффициент текущей ликвидности к концу анализируемого периода составил 1,32, что говорит о том, что предприятие обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

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.

Характеристикой платежеспособности предприятия также является стоимость чистых активов. На диаграмме и в таблице ниже приведен расчет и показана динамика стоимости чистых активов АО «ЦКБ «Лазурит».<sup>1</sup>

Таблица 10. Расчет стоимости чистых активов, тыс. руб.

№ строки	Показатель	Код строки	2013	2014	2015	3 мес. 2016
	<b>I. Активы, принимающие участие в расчете</b>					
1	Нематериальные активы	1110	0	0	136	134
2	Результаты исследований	1120	0	0	0	0
3	Результаты исследований и разработок	1130	0	0	0	0
4	Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0
5	Основные средства	1150	37 702	36 952	32 469	29 614
6	Доходные вложения в материальные ценности <sup>1</sup>	1160	0	0	0	0
7	Финансовые вложения долгосрочные	1170	10 443	10 471	4 995	4 995
8	Отложенные налоговые активы	1180	5 503	5 513	3 583	4 086
9	Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0
10	Запасы	1210	169 215	189 448	434 267	532 330
11	НДС по приобретенным ценностям	1220	299	503	1 073	616
12	Дебиторская задолженность <sup>3</sup>	1230	165 452	220 010	186 547	194 731
13	Финансовые вложения краткосрочные	1240	0	0	0	0
14	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 790	25 443	43 456	4 730
15	Прочие оборотные активы	1260	5 293	597	911	1 241
16	<b>Итого активов</b>		<b>429 697</b>	<b>488 937</b>	<b>707 437</b>	<b>772 477</b>
	<b>II Пассивы, принимающие участие в расчете</b>					
17	Заемные средства долгосрочные	1410	0	0	0	0
18	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 793	0	0	0
19	Оценочные обязательства долгосрочные	1430	0	0	0	348
20	Прочие долгосрочные обязательства <sup>4,5</sup>	1450	0	3 856	6 210	6 210
21	Заемные средства краткосрочные	1510	0	0	0	0
22	Кредиторская задолженность	1520	206 013	254 823	471 972	539 123
23	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		0	0	0	0
24	Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 464	1 453	11 616	15 151
25	Прочие обязательства краткосрочные <sup>5</sup>	1550	0	0	0	0
26	<b>Итого пассивов</b>		<b>214 270</b>	<b>260 132</b>	<b>489 798</b>	<b>560 832</b>
	<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>215 427</b>	<b>228 805</b>	<b>217 639</b>	<b>211 645</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

<sup>1</sup> Стоимость чистых активов Компании рассчитана на основе данных бухгалтерских балансов в соответствии с «Порядком определения стоимости чистых активов», утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. N 84н.

Расчет чистых активов АО «ЦКБ «Лазурит» показал достаточно стабильное значение данного показателя в течение 2013 – 3 мес. 2016 г. что свидетельствует о развитии предприятия.

### 7.5.5. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.

Анализ финансовых результатов АО «ЦКБ «Лазурит» проведен на основании представленных данных о финансовых результатах по итогам 2013–2015 гг.

Таблица 11. Структура отчета о финансовых результатах компании за 2013–2015 г.

Показатель	Код строки	2013	2014	2015	Структура (доля от выручки)	Изменение 2015 - 2013
<b>Выручка</b>	<b>2110</b>	<b>931 186</b>	<b>314 399</b>	<b>272 653</b>	<b>100,0%</b>	<b>-658 533</b>
<b>Себестоимость продаж</b>	<b>2120</b>	<b>-823 907</b>	<b>-299 460</b>	<b>-297 741</b>	<b>109,2%</b>	<b>526 166</b>
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>107 279</b>	<b>14 939</b>	<b>-25 088</b>	<b>9,2%</b>	<b>-132 367</b>
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>2210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
Управленческие расходы	2220	0	0	0	0,0%	0
Расходы, связанные с разведкой и оценкой нефти и газа	2230	0	0	0	0,0%	0
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>107 279</b>	<b>14 939</b>	<b>-25 088</b>	<b>9,2%</b>	<b>-132 367</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0,0%	0
Проценты к получению	2320	13	4 187	2 950	1,1%	2 937
Проценты к уплате	2330	-86	-16	0	0,0%	86
Прочие доходы	2340	24 901	9 496	36 058	13,2%	11 157
Прочие расходы	2350	-48 627	-72 366	-16 758	6,1%	31 869
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>83 480</b>	<b>-43 760</b>	<b>-2 838</b>	<b>1,0%</b>	<b>-86 318</b>
Текущий налог на прибыль	2410	-11 392	-4 214	0	0,0%	11 392
в том числе: постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 926	430	-2 497	<b>0,9%</b>	<b>-7 423</b>
Налог на прибыль прошлых лет, доначисленный в текущем году	2425	0	0	0	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	<b>-6 793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6 793</b>
Изменение отложенных налоговых активов	<b>2450</b>	<b>1 311</b>	<b>10</b>	<b>-1 929</b>	<b>0,7%</b>	<b>-3 240</b>
Прочее	2460	0	0	-6 538	2,4%	-6 538
штрафы и пени, подлежащие уплате в бюджет	<b>2462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
прочее	2463	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>66 606</b>	<b>-47 964</b>	<b>-11 305</b>	<b>4,1%</b>	<b>-77 911</b>

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Из приведенной таблицы видно, что основная деятельность Компании в 2015 г. Принесла убыток, хотя еще в 2013 – 2014 гг. была рентабельной. Исходя из этого анализ рентабельности и деловой активности не производился.

### 7.5.6. Выводы

Анализ финансового состояния АО «ЦКБ «Лазурит» за 2013 – 3 месяца 2016 гг. позволил сделать следующие выводы:

- Валюта баланса за анализируемый период поступательно возрастала, а показатель балансовой стоимости чистых активов находился на стабильном уровне.
- В течение всего периода наблюдения активы организации состояли в основном из оборотных активов, что положительным образом сказывается на ликвидности баланса.
- В общей структуре пассивов абсолютно доминировали краткосрочные пассивы, однако их объем не полностью покрывается оборотными активами.
- На протяжении всего периода наблюдалось пассивное сальдо, т.е. кредиторская задолженность была выше дебиторской.

- Анализ финансовых результатов показал, что основная деятельность Компании прибыльна.

Таким образом, рассматривая финансовое состояние АО «ЦКБ «Лазурит» на конец марта 2016 г. его следует признать в целом удовлетворительным.

## 8. Анализ окружения объекта оценки

Существенное влияние на проведение расчетов по оценке могут оказать результаты макроэкономического анализа. Очевидно, что достоверное прогнозирование внешних рисков, определение перспектив движения доходобразующих 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).

### 8.1. Макроэкономический анализ экономики РФ по итогам мая 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1%, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды, и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8%, за январь-май ВВП сократился на 1,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2%, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5%, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4%, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0%, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2% .

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля - 5,7% экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0%).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5% в апреле текущего года до -0,4% в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6%, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0% к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3% к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9% .

В мае, по данным Росстата, инфляции составила, как и в апреле, 0,4%, с начала года - 2,9%, за годовой период - 7,3% .

Таблица 12. Основные показатели развития экономики, %, г/г

Показатели	2015 год		2016 год			
	май	январь- май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>п</sup>	январь- май
ВВП <sup>1)</sup>	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	94,5	97,7	100,5	104,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>*</sup>	90,6	93,4	94,1	91,0		87,2
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	92,3 <sup>5)</sup>	96,5 <sup>5)</sup>	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 <sup>5)</sup>	91,2 <sup>5)</sup>	98,9	99, <sup>6)</sup>	0,0	99,2 <sup>6)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 <sup>6)</sup>		35017 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 <sup>5)</sup>	98,7 <sup>5)</sup>	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

\* 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) Апрель, май – в % к предыдущему месяцу, январь-май – 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) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

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

7) Оценка

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2% против снижения на 2,8% в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбноводстве (на 6,3% против 1,4%), обрабатывающих производствах (на 4,0% против 3,4%);

- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8% против 0,3%);

- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6% против 5,4%), торговле (на 2,5% против 6,7%), транспорте и связи (на 0,5% против 3,1%), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5% против 1,9%);

- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1% против 3,7%), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7% против 2,4%);

- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3%);

- ростом в финансовой деятельности (на 1,5% против снижения на 2,0%), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7% против снижения на 1,9%).

Индекс промышленного производства в мае вырос на 0,7% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Темпы прироста добычи полезных ископаемых продолжили замедляться (1,5%, г/г), обрабатывающие производства второй месяц подряд находятся в положительной области (0,3%, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам мая выросло на 2,1% к соответствующему периоду прошлого года.

Таблица 13. Производство

	Год	Янв.	Фев.	Март	1 кв.	Апр.	Май
Производство – всего, %./г/г	-3,4	-2,7	1,0	-0,5	-0,6	0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4	5,8	4,2	3,4	1,7	1,5
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,6	-1,0	-2,8	-3,1	0,6	0,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,6	2,5	0,0	-0,8	0,6	-4,0	2,1

Источник: Росстат

Добыча нефти в мае продолжает замедление темпов прироста (+1,2%, г/г). Данные Минэнерго России также подтверждают динамику замедления и близки к статистике Росстата: по ним рост добычи в мае составил 1,1%, г/г, а ежедневная добыча составила 10,83 млн. баррелей. Производство электро- и теплоэнергии в мае показало положительные темпы прироста и составило 0,5%, г/г и 3,3%, г/г соответственно. Добыча газа снижается (-5,7%, г/г).

Таблица 14. ТЭК, %, г/г

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

Источник: Росстат

Таблица 15. Нефтехимия, %, г/г

Нефтехимия, %, г/г	март	апрель	май
Топливо дизельное	-4,4	2,2	-2,1
Мазут топочный	-36,5	-29,7	-29,9
Бензин автомобильный	9,4	3,8	-2,3
Пластмассы в первичных формах	5,3	6,5	4,3

Источник: Росстат

В мае зафиксировано максимальное в текущем году падение по виду деятельности «Строительство» - показатель снизился на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о тенденции спада, причем «глубина» падения превзошла уровень кризисных 2009-2010 годов. Ввод в действие

жилых домов по итогам мая составил 4,4 млн. кв. м общей площади (на 5,4% меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года). Производство стройматериалов, отражая сложную ситуацию в строительном комплексе, по большинству позиций также ускорило снижение в мае. Спад выпуска цемента (-9,9%, г/г), кирпича (-18,2%, г/г) и блоков (-19,6%, г/г) обусловлен сокращением внутреннего потребления и снижением экспортных поставок. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов, к которому относится производство стройматериалов, в мае снизился на 6,8%, г/г, а за январь-май на 12,0% .

**Таблица 16. Строительство, %, г/г**

Строительство, %, г/г	март	апрель	май
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	-1,4	-5,9	-9,0

**Таблица 17. Производство стройматериалов, %, г/г**

Производство стройматериалов, %, г/г	март	апрель	май
Портландцемент	-13,2	-13,2	-9,9
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-18,2	-18,2	-18,2
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-19,0	-19,0	-19,6
Конструкции и детали сборные железобетонные	-19,3	-19,3	-11,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В мае имел место позитивный разворот в производстве легковых автомобилей. Динамика по данной позиции вышла в положительную область, темп прироста объемов производства составил 4,1% по отношению к маю предыдущего года. Для сравнения, в марте темп спада производства легковых автомобилей составил практически 26%, а в апреле - чуть менее 22 процентов. Позитивная динамика в производстве легковых автомобилей опирается, в том числе, на планируемую реализацию программы поддержки автомобильной промышленности на 2016 год (распоряжение Правительства Российской Федерации от 23 января 2016 г. № 71 -р), согласно которой планируется дополнительный выпуск около 600 тыс. единиц автомобильной техники всех типов.

В производстве автобусов наметившаяся в апреле положительная динамика вновь сменилась негативной. Объем производства автобусов в мае текущего года сократился на 5,8% по отношению к маю предыдущего года. Значительно ухудшилась и динамика производства грузовых автомобилей. Если в апреле падение объемов производства по данной позиции составляло 0,2%, то в мае спад ускорился до двузначного значения и составил 25,2% по отношению к маю прошлого года. В мае текущего года также имел место позитивный разворот в производстве грузовых вагонов. Если в марте темп спада по данной позиции был более 25%, в апреле темп спада составил 11%, то в мае производство грузовых вагонов вышло в положительную область, и темп роста составил практически 15% по отношению к маю прошлого года. Позитивная динамика в отрасли опирается, в том числе, на программу поддержки транспортного машиностроения на 2016 год (распоряжение Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 57-р).

**Таблица 18. Машиностроение, %, г/г**

Машиностроение, %, г/г	март	апрель	май
Автомобили легковые	-25,9	-21,7	4,1
Автобусы	-18,8	7,6	-5,8
Автомобили грузовые(включая шасси)	2,2	-0,2	-25,2
Вагоны грузовые магистральные	-25,4	-11,0	14,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

**Таблица 19. Станкостроение, %, г/г**

Станкостроение, %, г/г	март	апрель	май
Станки металлорежущие	-26,9	3,7	30,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В мае текущего года продолжился рост объёмов производства металлорежущих станков, и темп роста приобрёл двузначное значение, составив 30% по отношению к маю прошлого года. Для сравнения, в апреле рост производства металлорежущих станков составил 3,7% .

В мае металлургическое производство осталось на уровне мая 2015 г. с номинальным темпом прироста 0,2%, в то же время за период январь-май металлургия продолжает оставаться в отрицательной области -1,8% . Главным негативным фактором, влияющим на рост металлургического производства, продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах.

После замедления темпов прироста производства чугуна в апреле, в мае практически впервые за двухлетний период производство чугуна оказалось в отрицательной зоне (-2,5% г/г). В то же время, прокат черных металлов показывает незначительный прирост - 1,6% . Стоит отметить, что в мае 2015 г. наблюдалось значительное снижение производства (на 7,7%), поэтому прирост в текущем году может быть обусловлен эффектом низкой базы.

Производство стальных труб в мае имеет двузначные отрицательные темпы прироста, однако в структуре производства труб только электросварные трубы большого диаметра, доля которых в общем производстве стальных труб (в натуральном выражении) составляет 22,3%, имеют в мае отрицательные темпы прироста (-53,8%).

Динамика производства конструкций из стали также находится в отрицательной области (-7,1% к маю 2015 года).

Таблица 20. Металлургия, %, г/г

Металлургия, %, г/г	март	апрель	май
Чугун	9,4	3,5	-2,5
Прокат готовых черных металлов	2,2	3,5	1,6
Трубы стальные	-9,2	-5,3	-14,2
Конструкции сборные из стали	-3,6	-14,7	-7,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

По итогам мая в химической промышленности индекс производства составил 105,8%, однако по ряду важнейших товаров наблюдается ухудшение ситуации по сравнению с апрелем 2016 года. Положительные темпы прироста продолжают сохраняться в производстве аммиака (1,3%), пластмасс (4,3%) и синтетических волокон (21,8%) на протяжении достаточно длительного периода, производство удобрений в мае показало двузначные отрицательные темпы прироста (-12,8%).

Таблица 21. Нефтехимическая промышленность, %, г/г

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в мае составил 102,1%, г/г, а за январь-май - 102,8% . Выпуск мяса и субпродуктов пищевых убойных животных продолжает расти двузначными темпами (14,4%, г/г), динамика выпуска рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных (3,1%, г/г) и масел растительных нерафинированных (0,3%, г/г) вышла в положительную область. Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы (4,3%, г/г) и сыры и продукты сырные (4,0%, г/г) продолжают умеренно, но устойчиво расти. Эффект импортозамещения и

выход на проектную мощность инвестиционных проектов, которые были реализованы в 2012-2015 годах, поддерживают положительную динамику пищевой промышленности. Сдерживающим фактором остается слабый потребительский спрос.

Таблица 22. Пищевая промышленность, %, г/г

Пищевая промышленность, %, г/г	март	апрель	май
Мясо и субпродукты убойных животных	13,2	15,3	14,4
Мясо и субпродукты пищ. домашней птицы	4,5	5,3	4,3
Изделия колбасные	-4,5	-4,5	-4,0
Рыба и продукты рыбы переработанные и консервированные	5,0	-7,7	3,1
Сыры и продукты сырные	5,6	4,3	4,0
Молоко жидкое обработанное	-0,4	-2,3	0,0
Масла растительные нерафинированные	-17,2	-7,7	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Легкая промышленность показывает рост: индекс текстильного и швейного производства составил в мае 110,2%, за январь-май - 103,8 % к соответствующему периоду прошлого года. Производства тканей (27,9%, г/г) и трикотажных изделий (12,2 %, г/г) растут двузначными темпами, поддерживаемые увеличением объемов внутреннего потребления в сочетании с замещением импортных поставок. Индекс производства кожи, изделий из кожи и обуви в мае составил 117,4%, в январе-мае - 109,0% благодаря мерам, касающимся введения временного запрета на вывоз кожевенного полуфабриката.

Таблица 23. Легкая промышленность, %, г/г

Легкая промышленность, %, г/г	март	апрель	май
Ткани	25,6	16,5	27,9
Трикотажные изделия	-7,3	12,2	12,2
Пальто и полупальто	27,4	4,0	2,2
Обувь	0,7	-7,9	17,5
Хромовые кожтовары	20,6	22,1	11,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в мае текущего года составили 1 процент. При этом в целом за январь - апрель за счет положительных темпов роста в феврале-мае реальная заработная плата снизилась всего на 0,8% .

Сохраняется волатильность динамики реальных располагаемых доходов. По предварительным данным Росстата, в мае текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,7% в годовом выражении, в целом за январь-май снижение составило 4,9% .

Таблица 24. Доходы населения

%, г/г	2015					2016					
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год	Янв.	Фев.	март	1 кв.	апр.	май
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,3	-3,6	0,6	1,5	-0,6	-1,7	-1,0
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-5,5	-4,5	-1,2	-3,7	-7,1	-5,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Задолженностью по заработной плате снизилась на 1,2% и составила на 1 июня 2016 г. 4004 млн. рублей. Несмотря на небольшую корректировку общего объема задолженности, существенно изменилась структура по видам экономической деятельности: доля транспорта снизилась на 10,3 п. пункта (до 9,6% от общего объема), доля строительства выросла на 4,2 п. пункта (26,2%), доля обрабатывающих производств выросла на 5,8 п. пункта (44,1%).

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США

(снижение на 30,0% к январю-маю к 2015 г.). Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-мае 2016 г. снизился по сравнению с январем-маем прошлого года на 30,3% и составил 91,0 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 28,2% (15,1 млрд. долл. США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России январь-мае 2016 г. уменьшилась на 0,4 процентных пункта и составила 85,8%, доля стран СНГ увеличилась до 14,2% .

В мае 2016 г. цена на нефть марки «Urals» увеличилась относительно предыдущего месяца на 13,3% и составила 44,6 долл. США за баррель, по сравнению с маем 2015 г. цена сократилась на 30 процентов. В январе-мае 2016 г. цена на нефть составила 35,8 долл. США за баррель, снизившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 36,1% .

В мае 2016 г., по данным Лондонской биржи металлов, по сравнению с апрелем 2016 г. ценовые котировки на алюминий снизились на 0,5%, на никель - на 1,8%, цены на медь - на 2,9% . По сравнению с маем 2015 г. цены на никель сократились на 35,7%, на медь - на 25,3%, на алюминий - на 13,8% . В январе- мае 2016 г. цена на алюминий снизилась относительно аналогичного периода 2015 г. на 15,0%, на медь - на 20,8%, на никель - на 37,9% .

Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в мае 2016 г. уменьшились на 0,7% относительно предыдущего месяца и составили 143,6 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с маем 2015 г. цена на газ снизилась на 45,9% . В январе-мае 2016 г. цена на природный газ составила 158,3 долл. США за тыс. куб. м., что на 48,7% ниже января-мая 2015 года.

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3% к январю-маю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-мае 2016 г. снизился на 10,6% по сравнению с январем-маем 2015 г. и составил 60,1 млрд. долл. США, из стран СНГ - на 16,3% до 7,4 млрд. долларов США.

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-мае 2016 г. по сравнению с январем-маем 2015 г. увеличилась на 0,6 п. пункта до 89,0%, доля стран СНГ соответственно уменьшилась до 11,0% . По предварительным данным таможенной статистики, в январе - мае 2016 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2015 года сократился на 9,5% .

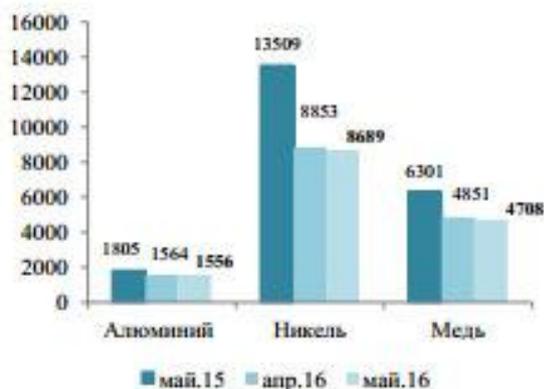
В мае 2016 г. относительно мая 2015 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился на 1,0%, наблюдалось снижение закупок продовольственных товаров на 5,4%, текстильных изделий и обуви - на 2,5%, продукции машиностроения - на 0,6%, а ввоз химической продукции увеличился на 3,0%.

В мае 2016 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с апрелем 2016 года сократился на 3,7% . При этом импорт текстильных изделий и обуви снизился на 7,3 %, химической продукции - на 5,4 %, продовольственных товаров и сырья для их производства - на 4,4%, машиностроительной продукции - на 3,9%. Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9% .

В мае укрепление номинального эффективного курса рубля составило 1,8 %, а в целом за январь-май 2016 года (из расчета май 2016 г. к декабрю 2015 г.) - 4,5% . Реальный эффективный курс за май укрепился на 2 %, в целом за первые пять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 6,2%. При этом, по расчетам

Минэкономразвития России, за май текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6 %, к евро - 1,8 %, к фунту стерлингов - 0,05 %, к швейцарскому франку - 3,25 %, к японской иене - 1 %, к канадскому доллару - 1,9 %, к австралийскому доллару - 6,5 %. В целом за январь-май (из расчета май 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 7,5 %, к евро - 4,7 %, к фунту стерлингов - 12,65 %, к швейцарскому франку - 7 %, к канадскому доллару - 1,3 %, к австралийскому доллару - 7,8 %, ослабление к японской иене - 2,5% .

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



Источник: Лондонская биржа металлов

За май текущего года объем валовых международных резервов сократился на 3,805 млрд. долл. против прироста на 4,513 млрд. долл. месяцем ранее (в мае 2015 г. наблюдалось увеличение на 0,765 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за май чуть более 4 млрд. долл. из-за ослабления курса указанных валют по отношению к доллару США, отрицательное изменение стоимости монетарного золота - около 2,6 млрд. долл., прочие изменения составили положительную величину в 2,8 млрд. долларов. В целом за январь-май прирост резервов составил 19,317 млрд. долл. (в январе-апреле годом ранее - сокращение на 28,690 млрд. долл.). По состоянию на 1 июня 2016 г. объем международных резервов составил 387,716 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-мае текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1486,09 млрд. руб., или 4,7 % ВВП против 943,69 млрд. руб. (3,1 % ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 4643,91 млрд. руб., или 14,8 % ВВП (5360,77 млрд. руб., или 17,4 % ВВП в январе-мае 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) - 6130,01 млрд. руб., или 19,5 % ВВП против 6304,46 млрд. руб. (20,5 % ВВП) за первые пять месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 5862,49 млрд. руб., или 18,65 % ВВП (6093,93 млрд. руб., или 19,8 % ВВП в январе-мае 2015 г.), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 267,52 млрд. руб., или 0,85 % ВВП против 210,53 млрд. руб., или 0,68 % ВВП в январе-мае годом ранее.

Обзор составлен на основе данных Министерства экономического развития РФ [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).

## 8.2. Анализ отрасли

### 8.2.1. Судостроительная отрасль

**Внутренний рынок гражданского судостроения.** Перспективы российских судостроителей на рынке гражданского судостроения зависят в основном от разработки крупных оффшорных месторождений нефти и газа, а также от развития Северного Морского пути. При реализации проектов «Штокман», «Ямал СНГ», месторождений Каспийского, Карского и Черного морей рынок ждет «взрывной» рост, в противном случае значительного спроса в обозримом будущем не будет. Следует отметить, что внутренний рынок гражданского судостроения растет за счет планов операторов по обновлению флота, а также нефтегазовых проектов на арктическом шельфе, но перспективы у отечественных судостроителей имеются лишь в части заказов, связанных с освоением российского шельфа (в обычном классе - высокая конкуренция со стороны азиатских стран), заказы на которые будут не ранее 2016-2017 гг.

В настоящее время отрасль способна удовлетворить потребности отечественных компаний в малотоннажных судах практически всех классов и из-за нехватки соответствующих мощностей частично - в среднетоннажных транспортных судах. Возможности строительства в России крупнотоннажных танкеров (более 80 тыс. т дедвейта) и газовозов (более 90 тыс. м<sup>3</sup>) отсутствуют, т. к. технологий и опыта их строительства у отечественных предприятий ист. Поскольку практически вес более или менее сложное судовое оборудование импортируется, фактически на российских верфях изготавливаются только корпуса судов с минимальной комплектацией простейшим отечественным оборудованием, в связи с чем необходима кооперация с зарубежными компаниями для получения недостающих компетенций.

Таким образом, при условии развития оффшорных месторождений, существует большой потенциал в сегментах оффшорной техники и вспомогательных судов, для реализации потенциала необходимо осваивать технологию хранения и транспортировки сжиженного газа, дополнительными приоритетными товарными сегментами на внутреннем рынке являются суда специального назначения и суда класса река-море (в рамках программы развития транспортной инфраструктуры).

**Внешний рынок гражданского судостроения.** Внешний рынок гражданского судостроения прошел стадию насыщения, и в последние годы наблюдается замедление темпов роста по данному сегменту. В настоящее время международный рынок гражданского судостроения поделен между крупными мировыми лидерами (Китай, Япония, Южная Корея), которые конкурируют по эффективности затрат (издержкам производства) и новым технологиям в отрасли. Сегмент транспортных судов (танкеры, балкеры, контейнеровозы) является товарным рынком, на котором основная конкуренция идет по эффективности затрат. Сегмент газовозов (LNGC), наряду с эффективностью затрат, требует высокой технологичности и навыков производства. Сегмент оффшорного судостроения (оффшорной техники и судов обеспечения) является во многом «политическим» рынком, компании получают доступ к рынку и делятся своими технологиями, формируя совместные партнерства с локальными производителями. Сегмент круизных судов и яхт является высокоспециализированным и требует высокой технологичности. Основные игроки представлены европейскими специализированными верфями (компании обладают многолетним опытом и отличаются высокими стандартами).

В настоящее время отечественные судостроители не обладают достаточными компетенциями для входа на международный рынок гражданского судостроения по следующим причинам:

отсутствие технологий и конкурентных затрат для работы на данном рынке;

недостаточность опыта строительства подобных судов даже для российского рынка;

отсутствие необходимых мощностей.

В текущей ситуации международный рынок гражданского судостроения не является приоритетным для российских компаний в связи с отсутствием опыта и конкурентных преимуществ, а также наличием высокой конкуренции на международном рынке. Потенциально возможным сегментом для входа на международный рынок является сегмент оффшорной техники и судов, но только после успеха на внутреннем рынке (приобретение опыта и навыков строительства судов с помощью формирования партнерств).

Развитие российской судостроительной промышленности должно идти в первую очередь по пути максимального удовлетворения потребности страны в судах и плавсредствах для освоения шельфа арктических и дальневосточных морей, потребностей отечественного морского и речного транспортного и промыслового флота в соответствующих судах, а в среднесрочной перспективе - расширения экспорта судостроительной продукции.

Специалистами Министерства промышленности и торговли РФ прогнозируется, что потенциальный портфель заказов на период до 2030 г. только по гражданской продукции для внутреннего потребления составляет более 1 500 судов и плавсредств общей стоимостью до 1,5 трлн руб. Такой прогноз основан на суммарных показателях федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России в 2010-2015 годах», проектов программ возрождения отечественных рыбопромыслового и научно-исследовательского флотов, результатах анализа потребностей нефтегазодобывающих компаний, работающих на российском шельфе (табл. 2) [2].

**Таблица 2. Перспективные сегменты российского рынка судостроения**

№	Направление	Количество единиц	В том числе по годам			Трудоёмкость (тыс. чел-ч)	В том числе по годам		
			2008- 2009	2010- 2015	2016- 2020		2008- 2009	2010- 2015	2016-2020
1	Рыбопромысловые	429	95	244	90	115 480	31 530	68 950	15 000
2	Морской и речной транспорт	834	42	792	•	181 560	17 115	143 645	20 800
3	Ледоколы	16	2	4	10	70 500	6 000	24 000	40 500
4	Плавучая атомная тепло-электростанция	7	-	3	4	17 000	—	8 000	9 000
5	Освоение континентального шельфа	137	16	96	25	411 220	80 500	181 890	148 830
Итого		1 423	155	1139	129	795 760	135 145	426 485	234 130

Анализ возможностей отечественного судостроения показывает, что российская судостроительная промышленность в настоящее время не в состоянии полностью обеспечить потребность заказчиков по следующей номенклатуре судов:

- газовозы вместимостью 130-150 тыс. м<sup>3</sup> и морские суда дедевейтом свыше 80 тыс. т (в России отсутствуют соответствующие стапельные места). Указанные типы судов российские судоходные компании («Совком-флот», «Новошип» и Приморское

морское пароходство) заказывают на зарубежных верфях, прежде всего в Корее, где условия строительства (сроки, цена и финансирование) в настоящее время являются лучшими в мире;

- газовозы ледового класса вместимостью до 80-100 тыс. м<sup>3</sup> (отсутствие концептуального проекта, освоенных специальных технологий и соответствующих производственных мощностей);
- суда дедейтм 20-60 тыс. т;
- морская техника для разведки и добычи углеводородного сырья на шельфе.

Для полного обеспечения потребностей заказчиков по перечисленной номенклатуре судов и морской технике требуется либо создание новых возможностей (новая верфь или реконструкция существующей), либо совместное строительство с использованием зарубежных мощностей, либо покупка судов за рубежом. Вся оставшаяся номенклатура судов, около 1 200 ед., для российских судовладельцев может быть реализована на отечественных заводах.

Таким образом, перспективные сегменты российского судостроения определены. Это более 1 400 единиц судов, и только 61 судно не может быть построено на отечественных верфях по габаритным характеристикам и около 100 ед. имеют серьезные ограничения по размещению.

Однако кадровое и технологическое обеспечение и финансовое состояние большинства заводов ставят реализацию новых заказов в зависимость от решения накопившихся проблем, что затратно или вообще невозможно. Во многом это происходит из-за того, что производственные мощности российских судостроительных заводов загружены неравномерно и неэкономично.

Защита интересов России в районах Мирового океана и внутренних морей (например, Каспийское море) как в области нефтегазовых ресурсов, так и других видов минерального сырья и живых ресурсов требует создания мощного военно-морского флота, кораблей и подводных лодок нового поколения. В настоящее время принимаются меры по развитию военного кораблестроения. Разрабатывается долгосрочная программа развития военного кораблестроения, в которой будет определен перечень перспективных образцов военного назначения. Конкретные мероприятия по реализации этой долгосрочной программы и соответствующие объемы финансирования будут учтены в проектах государственной программы вооружения на 2011-2020 гг. и федеральной целевой программы развития ОПК на 2011-2020 гг.

Общая политическая и экономическая поддержка судостроения Правительством России привела к оживлению отрасли. Отрасль начинает развиваться, и эти позитивные тенденции должны быть поддержаны, в том числе в рамках утверждения и выполнения государственной программы «Развитие судостроения на 2013-2030 годы».

Разработанная «Стратегия развития судостроительной промышленности на период до 2030 года», финансирование которой составит в 2010-2015 гг. 171.2 млрд руб., предусматривает реализацию целого ряда мероприятий, направленных на повышение конкурентоспособности российских судостроительных предприятий на внутреннем и внешних рынках, а также их переориентацию на строительство высокотехнологичных судов, в том числе платформ, танкеров ледового класса и газовозов для освоения шельфовых месторождений углеводородного сырья.

Таким образом, в свете увеличения внимания Правительства РФ к проблемам судостроительной отрасли и активизации государственной поддержки потенциал российских верфей в сегменте гражданского судостроения существенно возрастет. Учитывая сохранение исторически устойчивых позиций российских судостроительных предприятий в сегменте строительства военных судов (преимущественно подводных),

ледоколов, а также уникальных судов (в том числе плавучих АЭС) ввиду роста государственного оборонного заказа и увеличения финансирования федеральных целевых программ, будущая структура отрасли должна быть ориентирована на обеспечение жизненного цикла всех типов судов и кораблей, изготовление ключевых комплектующих, поддержку информационных и управляющих систем, с учетом обеспечения безопасности и географии России.

Обзор составлен на основе данных: Вестник АГТУ. Сер.: Экономика 2016.

## 9. Методология оценки

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.

### 9.1. 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).

$$\text{Стоимость 100\% капитала} = \frac{\text{Денежный поток} * (1 + \text{долгосрочные темпы роста})}{\text{ставка дисконта} - \text{долгосрочные темпы роста}} + SA - LL \pm NWC,$$

где:

SA – избыточные (неоперационные) активы

LL – долгосрочная задолженность

NWC – избыток (дефицит) собственного оборотного капитала.

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.

## **9.2. 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.

### 9.3. 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.

### 9.4. Выводы

Исходя из полученных от Заказчика данных и в расчете на цели оценки, был сделан вывод, что для проведения расчетов может быть использованы доходный и затратный подходы к оценке.

Отказ от использования сравнительного подхода к оценке приведен ниже.

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.

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. Оцениваемая компания в период с момента создания до даты оценки не сдавала бухгалтерскую налоговую отчетность, вследствие чего невозможно установить параметры для сравнения.

## 10. Оценка рыночной стоимости 100% собственного капитала АО «ЦКБ «Лазурит» по затратному подходу

### 10.1. Предпосылки оценки

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 в себя 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.

Исходные данные для проведения оценки в рамках данного подхода были получены из Бухгалтерского баланса за 1 квартал 2016 года.

Таблица 25. Расчет стоимости чистых активов, тыс. руб.

№ строки	Показатель	Код строки	3 мес. 2016
	<b>I. Активы, принимающие участие в расчете</b>		
1	Нематериальные активы	1110	134
2	Результаты исследований	1120	0
3	Результаты исследований и разработок	1130	0
4	Материальные поисковые активы	1140	0
5	Основные средства	1150	29 614
6	Доходные вложения в материальные ценности <sup>1</sup>	1160	0
7	Финансовые вложения долгосрочные	1170	4 995
8	Отложенные налоговые активы	1180	4 086
9	Прочие внеоборотные активы	1190	0
10	Запасы	1210	532 330
11	НДС по приобретенным ценностям	1220	616
12	Дебиторская задолженность <sup>3</sup>	1230	194 731
13	Финансовые вложения краткосрочные	1240	0
14	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 730
15	Прочие оборотные активы	1260	1 241
16	<b>12. Итого активов</b>		<b>772 477</b>
	<b>II Пассивы, принимающие участие в расчете</b>		
17	Заемные средства долгосрочные	1410	0

№ строки	Показатель	Код строки	3 мес. 2016
18	Отложенные налоговые обязательства	1420	0
19	Оценочные обязательства долгосрочные	1430	348
20	Прочие долгосрочные обязательства <sup>4,5</sup>	1450	6 210
21	Заемные средства краткосрочные	1510	0
22	Кредиторская задолженность	1520	539 123
23	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		0
24	Оценочные обязательства краткосрочные	1540	15 151
25	Прочие обязательства краткосрочные <sup>5</sup>	1550	0
26	<b>Итого пассивов</b>		<b>560 832</b>
	<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>211 645</b>

Источник: данные Компании

## 10.2. Рыночная корректировка основных активов

### 10.2.1. Нематериальные активы

По состоянию на 31.03.2016 г. в соответствии с бухгалтерским балансом остаточная стоимость нематериальных активов равна 134 тыс. руб., что составляет 0,02% от валюты баланса и в связи с незначительным вкладом в стоимость активов в рамках настоящего отчета не переоценивались.

### 10.2.2. Основные средства

К основным средствам в соответствии с ПБУ 6/01 относятся активы, для которых соблюдается одновременное выполнение следующих условий:

а) использование в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации

б) использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев.

в) организацией не предполагается последующая перепродажа данных активов

г) способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, равной документально подтвержденным затратам на приобретение (создание) основного средства.

В бухгалтерском балансе предприятий основные средства отражены по строке 1150 по остаточной стоимости, равной первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа.

Структура и характеристика основных средств АО «ЦКБ «Лазурит» приведена в таблице ниже:

**Таблица 26. Структура основных средств АО «ЦКБ «Лазурит» на 31.03.2016 г.**

№ п/п	Наименование группы	Количество	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Доля
1	Земельные участки	3	29 213,50	29 213,50	0,1%
2	Здания	31	59 124 131,18	27 238 686,08	92,7%
3	Сооружения	5	1 617 192,00	33 908,48	0,1%
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	406	11 181 782,02	470 159,52	1,6%

№ п/п	Наименование группы	Количество	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Доля
5	Офисное оборудование	3	341 519,91	321 677,21	1,1%
6	Транспортные средства	8	2 906 362,30	1 194 915,24	4,1%
7	Производственный и хозяйственный инвентарь	81	1 981 477,56	106 822,26	0,4%
	<b>ИТОГО:</b>		<b>77 181 678,47</b>	<b>29 395 382,29</b>	100,0%

Источник: Бухгалтерская справка об основных средствах АО «ЦКБ «Лазурит»

Как видно из представленных данных, важнейшим элементом основных средств Компании является производственная база, расположенная по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Свободы, д. 57, состоящая из 11 зданий, находящихся в собственности АО «ЦКБ «Лазурит», расположенных на земельном участке, находящимся в долгосрочной аренде. В частности, балансовая стоимость указанных зданий составляет свыше 90% стоимости основных средств Компании. На основании этого оценщик осуществил переоценку 11 зданий, расположенных по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Свободы, д. 57 и права пользования на условиях долгосрочной аренды соответствующим земельным участком.

Остальные объекты основных средств не переоценивались по причине их незначительного влияния на стоимость активов предприятия.

#### **Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Оценка права пользования на условиях долгосрочной аренды земельного участка по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 57.

##### Выбор единицы сравнения

Единица сравнения - адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

##### Единицы сравнения для земельных участков:

1 га - для крупных участков сельскохозяйственных земель, лесных массивов, природных заповедников и национальных парков, территорий промышленной зоны, большие участки земель населенных пунктов для строительства жилых домов;

1 м<sup>2</sup> - для городских земель под застройку;

1 сотка - для дачных участков, для сельскохозяйственных земель, садоводств и загородных участков под индивидуальную жилую застройку.

##### Подбор объектов-аналогов

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

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

В качестве аналогов приняты 4 земельных участка, расположенных в г. Нижнем Новгороде.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

**Таблица 27. Сравнительный анализ объектов-аналогов**

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Адрес объекта (местонахождение)	г. Нижний Новгород, Сормовский-р, ул. Свободы, д. 57	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, Сортировочный мкр, ул. Вторчермета, 1Ж	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, ул. Обухова	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, Зеленодольская ул.	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Баррикад
Общая площадь, сот.	175	120	17	17	27
Категория земель	Для административно-производственной деятельности	Для административно-производственной деятельности	Для административно-производственной деятельности	Для административно-производственной деятельности	Для административно-производственной деятельности
Разрешенное использование					
Вид права	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие улучшений	есть	нет	нет	нет	нет
Форма участка	неправильная	н/д	н/д	правильная	правильная
Рельеф	ровный	н/д	ровный	ровный	ровный
Направление, шоссе					
Удаленность от МКАД, км					
Наличие подъездных путей	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Описание		Земельный участок в собственности расположен на территории промышленного парка "вторчермет". огорожен. территория -щебень, хорошая логистика с выездом на трассу М-7,100квт, газ-врезка.	Продаю земельный участок 17 соток Канавинский р-н ул. Зеленодольская идеально под складское-торговое помещение, коммуникации все, тех. условия получены(возможны любые виды деятельности).	Продаю земельный участок 17 соток Канавинский р-н ул. Зеленодольская идеально под гостиницу (возможны любые виды деятельности).	Участок производственного назначения на территории завода Красное сормово, 200 от проходной. На участке здание 274 м2. Все коммуникации по границе участка. ицианд <a href="http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/142838630/">http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/142838630/</a>
Цена предложения		35 000 000	4 500 000	4 500 000	6 500 000
Источник информации		<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>
Ссылка		<a href="http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/31660089/">http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/31660089/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/137220222/">http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/137220222/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/137220224/">http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/137220224/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/142838630/">http://nn.cian.ru/sale/s_uburban/142838630/</a>
Удельная цена, руб. / сот.		291 667	264 706	264 706	240 741
Коэффициент застроенности кв.м. строений / 1 кв.м. участка	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000

Стоимость объектов-аналогов корректировалась по следующим факторам:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам
- предложений, иные условия)
- местоположение;

- вид использования (категория земель/разрешенное использование); физические характеристики (площадь участка); наличие и возможность подключения к инженерным коммуникациям; наличие железнодорожной ветки;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Таблица 28. Внесение корректировок к ценам объектов-аналогов и определение рыночной стоимости**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./сот		291 667	264 706	264 706	240 741
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		286 417	259 941	259 941	236 408
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		286 417	259 941	259 941	236 408
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		286 417	259 941	259 941	236 408
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		246 319	223 549	223 549	203 311
<i>Дата продажи/Дата выставления на торги</i>	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		246 319	223 549	223 549	203 311
<i>Местоположение</i>	г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 57	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, Сортировочный мкр, ул. Вторчермета, 1Ж	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, ул. Обухова	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, Зеленодольская ул.	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Баррикад
<i>Расстояние до шоссе, км</i>	0	0	0	0	1
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Направление, шоссе</i>	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие коммуникаций	коммуникации по границе				
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь земельного участка, соток	175,0	120,00	17,00	17,00	27,00
Корректировка, %		0,0%	29,0%	29,0%	29,0%
Категория земель	Для административно-производственной деятельности				
Вид разрешенного использования	0	0	0	0	0
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция, %		0%	29%	29%	29%
Скорректированная цена предложения, руб./га		246 319	270 494	270 494	246 006
Весовые коэффициенты		25%	25%	25%	25%
Коэффициент вариации		5%			
Рыночная стоимость 1 сотки объекта недвижимости, руб.		<b>258 328</b>			
Рыночная стоимость объекта земельного участка, руб.		<b>45 207 400</b>			

Источник: расчеты оценщика

#### Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Оцениваемый земельный участок имеет право долгосрочной аренды, в то время как объекты-аналоги №№1-4 располагает правами собственности.

Как правило, право собственности оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях долгосрочной аренды, следовательно, необходимо ввести корректировку для объектов-аналогов №№1-4 на передаваемые имущественные права.

Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности было определено на основании данных Научно Практического Цента Профессиональной Оценки («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» Яскевич Е.Е. - г. Москва, 2016 г., раздел 1, стр. 14) и составило 0,18.

Таким образом, для объектов-аналогов №№1-4 корректировка составила (1,8%).

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предполагают их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась.

#### Корректировка на скидку к ценам предложения

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу.

В рамках настоящего Отчета об оценке требуется введение корректировки на уторгование. Скидка на торг для земельных участков под административно-производственную застройку в среднем составляет (-14%). Таким образом, для всех объектов-аналогов применялась скидка на торг (-14%).

#### Корректировка на дату предложения (дата оценки)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположен в западной части г. Нижний Новгород, возле промышленной застройки и равноудаленно расположены от центра. Оценщиками было принято решение, что объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожие характеристики местоположения, корректировка не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Поскольку в расчетах аналог и объект-аналог №№1 входят в одну категорию, корректировка не применялась. Объекты-аналоги №№2,3,4 входят в категорию №1, соответственно применяется корректировка 0,29.

**Таблица 29. Определение величин корректировки на масштаб**

№ п/п	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Значение середины диапазона, м <sup>2</sup>	Относительный показатель стоимости
1	до 5 000 включительно	2 500	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	7 500	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	30 000	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	75 000	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	175 000	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	375 000	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	750 000	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	1 750 000	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	3 750 000	0,75

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Л. А. Лейфер, НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г., том 3.

#### Корректировка на категорию/вид разрешенного использования земельных участков

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов с назначением под здания административно-производственной деятельности. Объекты-аналоги №1-4 относятся к землям населенных пунктов и предназначены для административно-производственной деятельности, поэтому корректировка не применялась.

#### Корректировка на инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры

Земельные участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели участки на неосвоенных. Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно-свободный от существующих улучшений, все коммуникации применяются по границе участка. Объекты-аналоги №1-4 имеют все коммуникации по границе. Таким образом, корректировку по данному фактору не вводим.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Таким образом, в результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость земельного участка общей площадью 17 500 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, 57, принадлежащего на праве пользования на условиях долгосрочной аренды ОАО «ЦБК «Лазурит», по состоянию на 26.07.2016 г. округленно составляет: без НДС:

45 207 400 (Сорок пять миллионов двести семь тысяч четыреста) рублей.

*Оценка зданий расположенных по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 57.*

*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 «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18)».

2. Корректировка на переданные имущественные права

Учет разницы между полным правом собственности и прав с ограничениями (обременениями) ил 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 здания

1. Корректировка на местоположение. Оцениваемые здания и все объекты-аналоги расположены в черте города Нижний Новгород. Корректировка не требуется.

2. 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. Данная поправка рассчитывается на данных экспертного исследования, приведенных в книге «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.<sup>1</sup> «Таблица 9.1.1. Общая площадь (фактор масштаба) по ценам продажи».

**Таблица 30. Шкала применяемых корректировок по фактору физических характеристик (площади)**

Поправка на масштаб	Объект оценки			
	до 100	100-300	300-1000	свыше 1000
до 100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
свыше 1000	1,28	1,25	1,10	1,00

### 3. Корректировка на этажность

По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.<sup>2</sup> цены производственно-складских помещений, расположенных в подвале, цоколе и на надземных этажах не различаются.

Корректировка не применялась.

### 4. Корректировка на вид использования

Оцениваемые здания и объекты-аналоги не отличаются. Корректировка не применялась.

### 6. Корректировка на качество отделки

Оцениваемые здания и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку. Корректировка не требуется.

7. 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:

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

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

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1, стр. 148.

<sup>2</sup> Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1, стр. 148.

$x_i$  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 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;

$C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

*Внесение вышеуказанных корректировок и расчет рыночной стоимости*

**Таблица 31. Сравнительный анализ объектов-аналогов**

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог № 01	Объект-аналог № 02	Объект-аналог № 03	Объект-аналог № 04	Объект-аналог № 05
Дата предложения	26.07.2016	2016, июль	2016, июль	2016, июль	2016, июль	2016, июль
Дата проверки информации		26.07.2016	26.07.2016	26.07.2016	26.07.2016	26.07.2016
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Здание административно-промышленное	Здание административно-промышленное	Здание административно-промышленное	Здание административно-промышленное	Здание административно-промышленное	Здание административно-промышленное
Месторасположение	г. Нижний Новгород, Сормовский-н, ул. Свободы, д. 57	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Коновалова	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Коновалова	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, 5-й микрорайон Сормова мкр, ул. Зайцева	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Федосеенко	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Щербакова, 37
Удаленность от автомагистралей, км.	0	0	0	0	0	0
Назначение здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этажей в здании	все	все	все	все	все	все
Отдельный вход	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Общая площадь	36108,2	7000,0	2614,5	10600,0	16000,0	4141,0
в том числе:						
площадь в подвале, кв.м	0,0	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	18054,0	7000,0	872,0	10600,0	16000,0	2070,5
площадь выше 1 этажа, кв.м.	18054,2	0,0	1742,5	0,0	0,0	2070,5
площадь надземная всего, кв.м	36108,2	7000,0	2614,5	10600,0	16000,0	4141,0
Наличие парковки	в наличии, стихийная	в наличии, стихийная	в наличии, стихийная	в наличии, стихийная	в наличии, стихийная	в наличии, стихийная
Характеристика отделки	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Иные условия (цитата из объявления)	-	Продается база Площадь земельного участка составляет 4 Га (в собственности), на территории базы имеются производственно-складские и административные помещения. Имеются все коммуникации, железнодорожный тулик с	Производственно-складская база в Сормовском районе. Земельный участок 3 600 квадратных метра. На земельном участке расположены строения: - основной корпус 1537,9 квадратных метров (отопливаемый)	Продаю производственное помещение 7 540м. Высота потолков 12м, есть отопление, шаг колонн 12м, антипылевое покрытие, действующий кран 16т. Есть подсобные помещения, вода, канализация. Своя ТП. Открытая бетонированная площадка с возможностью	помещение под производство Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул. Федосеенко Показать на карте 243 000 000 руб. 15 188 руб за м2 Общая информация:	Продается имущественный комплекс не дорого. 2 здания с землёй 1Гектар. Кирпичное здание 3276кв. м. административно производственное - действующее производство. Склад (или производственное помещение) 865кв. м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог № 01	Объект-аналог № 02	Объект-аналог № 03	Объект-аналог № 04	Объект-аналог № 05
		рампой, э/мощность- ТП		установки мостовых кранов	Этаж: 1 / 1 Площадь: 16000,0 м2 Здание: административное Тип договора: продажа объекта	металл сэндвич панель. Электричество 180кВт, в 30 метрах Ж/Д ветка. арендатор.
Наличие земельного участка в составе предложения	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь земельного участка, кв.м.	17 500,0	40 000,0	3 600,0	н/д	н/д	10 000,0
Коэффициент застроенности кв.м. строений / 1 кв.м. участка	2,063	0,175	0,726	-	-	0,414
Цена объекта, руб.	-	130 000 000	60 000 000	156 816 000	243 000 000	51 000 000
Удельная стоимость, руб./кв.м	-	18 571	22 949	14 794	15 188	12 316
Источник информации		Интернет-сайт "cian"				
Ссылка		<a href="http://nn.cian.ru/sale/commercial/145868814/">http://nn.cian.ru/sale/commercial/145868814/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/commercial/148230753/">http://nn.cian.ru/sale/commercial/148230753/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/commercial/148230654/">http://nn.cian.ru/sale/commercial/148230654/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/commercial/148230657/">http://nn.cian.ru/sale/commercial/148230657/</a>	<a href="http://nn.cian.ru/sale/commercial/141258314/">http://nn.cian.ru/sale/commercial/141258314/</a>

**Таблица 32. Внесение корректировок к ценам объектов-аналогов и определение рыночной стоимости**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Стоимость предложения продажи, рублей		130 000 000	60 000 000	156 816 000	243 000 000	51 000 000
Общая площадь, кв.м.		7 000,0	2 614,5	10 600,0	16 000,0	4 141,0
Цена за единицу площади, руб/м <sup>2</sup>		18 571	22 949	14 794	15 188	12 316
<b>1 группа корректировок</b>						
<b>Передаваемые права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		18 571	22 949	14 794	15 188	12 316
<b>Условия финансирования</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		18 571	22 949	14 794	15 188	12 316
<b>Условия рынка (Время продажи)</b>	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		18 571	22 949	14 794	15 188	12 316
<b>Корректировка на торг, %</b>	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
<b>Цена объекта оценки после корректировки, руб/м<sup>2</sup></b>		<b>15 785</b>	<b>19 507</b>	<b>12 575</b>	<b>12 910</b>	<b>10 469</b>
<b>2 группа корректировок</b>						
<b>Вид использования</b>	Здание адм-промышленное	Здание адм-промышленное	Здание адм-промышленное	Здание адм-промышленное	Здание адм-промышленное	Здание адм-промышленное
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Месторасположение</b>	г. Нижний Новгород, Сормовский-р, ул. Свободы, д.	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул.	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул.	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, 5-й	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул.	Нижегородская область, Нижний Новгород, район Сормовский, ул.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
	57	Коновалова	Коновалова	микрорайон Сормова мкр, ул. Зайцева	Федосееенко	Щербакова, 37
Удаленность от метро, км	0	0	0	0	0	0
Удаленность от автомагистралей, км.	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пешеходный трафик	средний	средний	средний	средний	средний	средний
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Физические характеристики объекта</b>						
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	36 108,2	7 000,00	2 614,50	10 600,00	16 000,00	4 141,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Этаж размещения</b>	все	все	все	все	все	все
Величина корректировки, %		-6,0%	2,2%	-6,0%	-6,0%	0,0%
<b>Характеристика отделки</b>	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0	0
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Техническое состояние объекта</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Общая (валовая) коррекция, %</b>		-6,0%	2,2%	-6,0%	-6,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>14 838</b>	<b>19 936</b>	<b>11 821</b>	<b>12 135</b>	<b>10 469</b>
<b>Коэффициент вариации</b>		27%				
<b>Весовая доля, %</b>		19,47%	20,47%	19,47%	19,47%	21,12%
<b>Средневзвешенная стоимость объекта недвижимости после корректировок без НДС, руб./кв. м</b>		<b>13 845,00</b>				
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>499 918 029</b>				

Таким образом, совокупная стоимость зданий, принадлежащих ОАО «Центральное конструкторское бюро «Лазурит», находящихся по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский р-н, ул. Свободы, д. 57, составляет 499 918 029 рублей.

#### *Вывод о рыночной стоимости основных средств АО «ЦКБ «Лазурит»*

На основании проведенных расчетов с помощью сравнительного подхода к оценке определена рыночная стоимость основных средств АО «ЦКБ «Лазурит», которая составила на дату оценки, округленно: 545 125 400 (Пятьсот сорок пять миллионов сто двадцать пять тысяч четыреста) рублей, в том числе:

**Таблица 33. Значения рыночной стоимости основных средств АО «ЦКБ «Лазурит», принимаемые к расчету**

№ п/п	Наименование группы	Количество	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельные участки	3	29 213,50	45 207 400,00
2	Здания	31	27 238 686,08	503 887 904,23
2.1.	в т.ч. находящиеся в Н.Новгороде	10	23 268 781,85	499 918 000,00
2.2.	в т.ч. находящиеся в Воскресенском районе Нижегородской обл.	21	3 969 904,23	3 969 904,23
3	Сооружения	5	33 908,48	33 908,48
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	406	470 159,52	470 159,52
5	Офисное оборудование	3	321 677,21	321 677,21
6	Транспортные средства	8	1 194 915,24	1 194 915,24
7	Производственный и хозяйственный инвентарь	81	106 822,26	106 822,26
	<b>ИТОГО:</b>		29 395 382,29	551 215 386,94

Источник: расчеты оценщика

### **10.2.3. Долгосрочные финансовые вложения**

Данные активы Компании стоят на балансе в размере 4 995 тыс. рублей и представлены вложениями в акции и доли участия в российских хозяйственных обществах, а также вкладом в совместную деятельность. Структура долгосрочных финансовых вложений Компании представлена в таблице ниже.

**Таблица 34. Структура долгосрочных финансовых вложений**

Наименование	Вид	Кол-во акций/доля вклада	Учетная стоимость, тыс. руб.
ОАО "Межбанковский инвестиционный дом"	обыкновенные акции	88 000	88
НФ "НПСБ" ОАО "АКБ "Саровбизнесбанк"	обыкновенные акции	50 100	50,1
ЗАО "Российская компания по освоению шельфа"	акции	15	1,5
Вклад в совместную деятельность	вклад	8,40%	4 850,00
ООО "Успенское"	вклад в УК	6,50%	5
<b>ИТОГО:</b>			<b>4994,6</b>

Источник: данные Компании

Акции ОАО "Межбанковский инвестиционный дом" и НФ "НПСБ" ОАО "АКБ "Саровбизнесбанк" не торгуются на биржевых площадках, актуальная отчетность по эмитентам отсутствует. На основании этого, а также с учетом миноритарности пакетов акций корректировка данных вложений не производилась. По сходным основаниям не производилась корректировка вложения в 6,5% уставного капитала ООО «Успенское». В отношении «вклада в совместную деятельность» в размере 4,85 млн. руб. в Компании

пояснили, что перспективы возврата данных средств в ближайшем будущем низкие. Таким образом, стоимость вложения по данной статье к расчету чистых активов Общества не принимается. Следовательно, стоимость долгосрочных финансовых вложений принимается к расчету в сумме **145 тыс. руб.**

#### **10.2.4. Отложенные налоговые активы**

Данная статья не подлежит корректировке.

#### **10.2.6. Запасы**

По данной строке отражены затраты незавершенного производства. Эти затраты не подлежат корректировке.

#### **10.2.4. Прочие внеоборотные активы**

Данные активы Компании не переоценивались и принимаются к расчету по балансовой стоимости: **5 453 тыс.руб.**

#### **10.2.5. Запасы**

Данные активы Компании в силу специфики основной деятельности представлены незавершенными проектами не подлежат переоценке и принимаются к расчету по балансовой стоимости: **211 360 тыс.руб.**

#### **10.2.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям**

Данные активы Компании не подлежат переоценке.

#### **10.2.7. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность на 31.03.2016 года составляет 194 731 тыс. рублей. Безнадежной дебиторской задолженности нет, просроченной дебиторской задолженности нет.

Дебиторская задолженность – это сумма средств, которую должны данному предприятию различные контрагенты (другие предприятия, работники). По сведениям Компании, вся дебиторская задолженность является краткосрочной (до 3 мес.). Дебиторы АО «ЦКБ «Лазурит» отсутствуют в базах предприятий банкротов или компаний, в отношении которых введено конкурсное управление. Просроченной и безнадежной задолженности нет.

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет округленно **194 731 тыс. руб.**

#### **10.2.8. Денежные средства**

Данная статья не подлежит переоценке. Величина денежных средств на дату оценки составляет: **4 730 тыс. руб.**

#### **10.2.9. Прочие оборотные активы**

Прочие оборотные активы АО «ЦКБ «Лазурит» не переоценивались и приняты к расчету на основании балансовой стоимости: **1 241 тыс. руб.**

#### **10.2.10. Кредиторская задолженность**

Пассивы по данной статье не подлежат переоценке и принимаются к расчету по балансовой стоимости: **539 123 тыс. руб.**

### 10.3. Расчет рыночной стоимости собственного капитала Компании методом чистых активов

Расчет стоимости чистых активов Компании проведен в соответствии с ранее изложенной методикой. Результаты расчета представлены в следующей Таблице.

Таблица 35. Расчет стоимости чистых активов, тыс. руб.

№ строки	Показатель	Код строки	3 мес. 2016	Рыночная стоимость
<b>I. Активы, принимающие участие в расчете</b>				
1	Нематериальные активы	1110	134	134
2	Результаты исследований	1120	0	0
3	Результаты исследований и разработок	1130	0	0
4	Материальные поисковые активы	1140	0	0
5	Основные средства	1150	29 614	551 223
6	Доходные вложения в материальные ценности <sup>1</sup>	1160	0	0
7	Финансовые вложения долгосрочные	1170	4 995	145
8	Отложенные налоговые активы	1180	4 086	4 086
9	Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
10	Запасы	1210	532 330	532 330
11	НДС по приобретенным ценностям	1220	616	616
12	Дебиторская задолженность <sup>3</sup>	1230	194 731	194 731
13	Финансовые вложения краткосрочные	1240	0	0
14	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 730	4 730
15	Прочие оборотные активы	1260	1 241	1 241
16	<b>Итого активов</b>		<b>772 477</b>	<b>1 289 235</b>
<b>II Пассивы, принимающие участие в расчете</b>				
17	Заемные средства долгосрочные	1410	0	0
18	Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
19	Оценочные обязательства долгосрочные	1430	348	348
20	Прочие долгосрочные обязательства <sup>4,5</sup>	1450	6 210	6 210
21	Заемные средства краткосрочные	1510	0	0
22	Кредиторская задолженность	1520	539 123	539 123
23	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		0	0
24	Оценочные обязательства краткосрочные	1540	15 151	15 151
25	Прочие обязательства краткосрочные <sup>5</sup>	1550	0	0
26	<b>Итого пассивов</b>		<b>560 832</b>	<b>560 832</b>
	<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>211 645</b>	<b>728 403</b>

Источник: данные АО «ЦКБ «Лазурит», расчеты оценщика.

Таким образом, рыночная стоимость чистых активов оцениваемой компании на дату оценки составляет 728 403 000 руб. Рыночная стоимость 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит», определенная с помощью метода чистых активов в рамках затратного подхода к оценке, составляет на 26.07.2016 г., округленно:

**728 403 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов четыреста три тысячи) рублей.**

## 11. Оценка рыночной стоимости 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит» по доходному подходу

### 11.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

- методы, основанные на пересчете будущих ежегодных доходов компании в текущую стоимость (методы дисконтирования доходов)
- методы, базирующиеся на накоплении средней величины дохода (методы капитализации доходов).

Способность бизнеса приносить доход является важнейшим показателем при оценке акций. Доходный подход позволяет определить рыночную (текущую) стоимость предприятия в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Определение стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса, а собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, он может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Применение данного метода наиболее обосновано для предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. В рамках данной оценки был применен метод дисконтированных денежных потоков.

### 11.2. Выбор базы дохода

При оценке бизнеса можно применять одну из моделей денежного потока: денежный поток для собственного (акционерного) капитала или денежный поток для инвестированного капитала.

Для целей настоящей оценки использовался денежный поток на собственный капитал, представляющий собой разницу между притоком средств в компанию и оттоком их из оборота данной компании. Схема расчета денежного потока показана ниже.

Схема расчета денежного потока на собственный капитал:

	<b>Чистая прибыль после уплаты налогов</b>
плюс	Амортизационные отчисления
плюс (минус)	Уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала
минус	Капитальные вложения
плюс	Поступление заемных средств
минус	Возврат заемных средств
итого	Денежный поток

Источник: методологические положения

Рассчитанное значение денежного потока затем дисконтируется для получения текущей стоимости в прогнозном периоде и суммируется с дисконтированной стоимостью предприятия в постпрогнозный период. В результате получается величина стоимости собственного капитала предприятия. Ставка дисконтирования была рассчитана с помощью модели оценки капитальных активов.

Основными этапами оценки методом дисконтирования денежных потоков являются:

- выбор длительности прогнозного периода
- анализ структуры расходов и доходов

- анализ и прогноз доходов
- анализ и прогноз затрат
- расчет чистой прибыли
- прогноз инвестиций в основной и оборотный капитал
- расчет денежных потоков
- обоснование ставки дисконта
- расчет стоимости Компании в постпрогнозный период
- расчет текущей стоимости денежных потоков и стоимости бизнеса в постпрогнозный период
- расчет стоимости собственного капитала Компании.

### **11.3. Построение прогноза денежного потока**

При построении прогноза денежного потока необходимо выполнить следующие основные шаги:

- сформировать допущения относительно основных макроэкономических, отраслевых и региональных показателей на период прогноза,
- построить прогноз выручки на основе спрогнозированных физических и финансовых показателей,
- построить прогноз валовой маржи и рассчитать валовую прибыль компании,
- построить прогноз операционных затрат,
- построить прогноз капитальных вложений,
- построить прогноз изменений оборотного капитала,
- рассчитать денежный поток.

### **11.4. Основные допущения при построении денежных потоков**

При построении денежных потоков использовались:

- показатели экономической деятельности Общества, за три полных года (2013–2015 гг.), предшествующих оценке и 3 месяца 2016 г.
- текущий и перспективный портфель заказов;
- справка о планируемых объемах инвестиций;
- информация, относящаяся к макроэкономическим отчетным и прогнозным показателям;
- информация и комментарии, предоставленные менеджментом Компании в период проведения оценки;
- прогнозы развития отрасли (на основе данных краткого анализа отрасли).

Денежные потоки в расчетах приведены в номинальном выражении. Все прогнозы осуществлялись с учетом Макроэкономических допущений для оценки предприятия, сделанных на основе прогнозов Министерства экономического развития Российской Федерации<sup>1</sup> на период до 2018 года. Прогнозы развития после 2018 года осуществлялись согласно Основным параметрам прогноза социально-экономического развития РФ на период до 2020–2030 годов. Оценщик использовал для прогноза деятельности Компании следующие основные макроэкономические показатели.

<sup>1</sup>Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов. (<http://www.economy.gov.ru>)

**Таблица 36. Прогноз основных макроэкономических показателей, %**

Наименование	Факт	Прогноз		
	2015	2016	2017	2018
Инфляция в РФ	12,91	6,2	5,5	4
Тем роста ВВП	-3,9	0,7	1,9	2,4

Источник: Минэкономразвития России, Федеральная служба государственной статистики.

#### *Налоги и сборы/пошлины*

**Таблица 37. Действующие ставки налогов и обязательных платежей**

Наименование показателей	Ставка
Налог на имущество	2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества
Страховые взносы (начисления на ФОТ)	30% до достижения предельной величины базы для начисления ставки страховых взносов во внебюджетные фонды, и 10% - сверх этой суммы (в ПФР)
Налог на прибыль	20,0%

Источник: Налоговый кодекс РФ

Дисконтирование денежных потоков проведено на конец периода. Терминальная стоимость была также приведена к текущей стоимости путем умножения на рассчитанный кумулятивный дисконт-фактор для соответствующего периода. Сумма приведенных к единой базе текущих стоимостей денежных потоков и приведенной к дате оценки рыночной стоимости составил текущую стоимость собственного капитала Компании.

### **11.5. Определение длительности прогнозного периода**

В оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков весь срок прогнозируемой деятельности предприятия разделяется на две части: прогнозный период и постпрогнозный период.

При анализе дисконтированных денежных потоков составляется прогноз движения денежных средств на определенный период времени, который может отразить любые изменения в финансовых потоках и тем самым учесть множество факторов, влияющих на эти потоки.

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Компании до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста предприятия не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Поскольку в процессе настоящей оценки требуется определить рыночную стоимость акций компании, достаточно давно функционирующей на рынке, с устоявшимися объемами реализации и уровнем издержек, длительность прогнозного периода была выбрана равной до конца 2020 г. Расчет стоимости компании в постпрогнозном периоде проводился по модели Гордона.

### **11.6. Прогноз доходов**

Основным видом деятельности Общества является выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских, проектных технологических и других работ в области подводного судостроения.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество занимается только на основании специального разрешения (лицензия). Общество осуществляет выполнение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и мероприятий в области защиты государственной

тайны, в том числе в части противодействия иностранными техническими разведками с соблюдением законодательства Российской Федерации. При организации работ, составляющих государственную тайну, обеспечивается безусловный приоритет требований законов и иных правовых актов Российской Федерации.

По состоянию на текущий момент АО «ЦКБ «Лазурит» осуществляет следующие виды деятельности:

3. опытно-конструкторские работы для строительства подводных спасательных аппаратов и сопутствующие услуги:

- разработка технических проектов и РКД (рабочей конструкторской документации) на спасательные глубоководные аппараты (СГА) и устройства, составные части подводных лодок;
- техническое (проектное) сопровождение исполнения заказа;
- авторский надзор (контроль выполнения работ);
- поставка документации

4. предоставление в аренду собственного недвижимого имущества (помещений административного и производственного назначения).

Прогноз выручки от реализации опытно-конструкторских, проектных работ и сопутствующих услуг

Прогноз выручки от реализации опытно-конструкторских, проектных работ и сопутствующих услуг строился на основании портфеля текущих заказов и перспективных заказов до 2020 года в разрезе заказчиков и договоров (см. таблицы ниже «Портфель текущих и перспективных договоров» и «Распределение выручки и прямых расходов портфеля текущих и перспективных договоров в период 1 квартал 2016 г. – 2020 г.»).

Распределение объема выручки к получению от реализации опытно-конструкторских, проектных работ и сопутствующих услуг в период 1 квартал 2016 г. - 2020 гг. без НДС по текущим и перспективным заказам (соответствует сумме выручки в таблице «Распределение выручки и прямых расходов портфеля текущих и перспективных договоров в период 2 квартал 2016 г. – 2020 г.») представлено в таблице ниже.

**Таблица 38. Распределение объема выручки к получению в период 4 квартал 2015 г. - 2020 гг., без НДС по текущим и перспективным заказам**

Наименование	Сумма, руб.
Текущий портфель заказов (перешедших с 2015 г.)	1 587 297 898
Перспективный портфель заказов 2016 – 2020 гг.	4 467 257 616
Итого объем выручки к получению в период 2016 - 2020 гг. без НДС	6 054 555 514

Источник: данные АО «ЦКБ «Лазурит»

Заказчиком не предоставлено подтверждение получения и реализации перспективных проектов (договоры, соглашения о намерениях и т.п.). При построении расчетной модели было сделано допущение о том, что получение и выполнение заказов перспективного портфеля будет осуществляться в соответствии с предоставленным Компанией планом.

Перспективный портфель заказов включает выполнение аналогичных на текущий момент работ (большой частью, опытно-конструкторских работ для строительства спасательных глубоководных (водолазных) комплексов и аппаратов, модернизацию СГА), а также разработку рабочей конструкторской документации на модернизацию подводных лодок.

54% всей планируемой в прогнозном периоде до 2020 г. в соответствии с портфелем заказов выручки приходится на разработку документации на модернизацию подводных лодок.

В прогнозном периоде в связи с переориентацией Компании на выполнение работ в сфере оборонно-промышленного комплекса, 70% всей выручки от реализации заказов в прогнозном периоде в соответствии с портфелем заказов приходится на государственного заказчика.

Прогноз выручки от реализации опытно-конструкторских работ и сопутствующих услуг до 2020 г. включительно был принят в соответствии с портфелем заказов, предоставленным АО «ЦКБ «Лазурит». Прогноз объемов реализации, отраженный в портфеле заказов, был проанализирован на соответствие существующим рыночным тенденциям. Данный анализ показал, что реализация перспективного портфеля заказов возможна при выполнении утвержденных Правительством программ: «Отраслевого плана мероприятий по импортозамещению в судостроительной отрасли Российской Федерации»; программы Российской Федерации «Развитие оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации на 2011-2020 годы», программы Российской Федерации «Развитие судостроения на 2013-2030 годы».

Суммы договоров в портфеле заказов учитывают рост стоимости трудочаса работника в прогнозе.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация объемов заказов на уровне 2020 г., определенном в портфеле заказов, и дальнейший рост цен на работы Компании на уровне прогнозного значения индекса потребительских цен в Российской Федерации согласно прогнозу Минэкономразвития России.

Проектные мощности АО «ЦКБ «Лазурит» составляют 352 800 часов. Среднесписочная численность конструкторского состава в ретроспективном периоде не менялась и составляла 192-193 человек. По данным Компании, несмотря на значительный рост выручки, для выполнения перспективного портфеля заказов не потребуется увеличение численности конструкторского персонала и прироста количества трудочасов, в связи с ростом рентабельности выполняемых работ на 1 сотрудника конструкторского состава и распределением загрузки и передач от 58% до 77% объема заказов в прогнозном периоде контрагентам по договорам субподряда. Таким образом, объем конструкторских работ в прогнозе, выполняемых конструкторским персоналом, останется на уровне ретроспективного периода.

Прогноз выручки от реализации опытно-конструкторских, проектных работ и сопутствующих услуг Компании представлен в таблице ниже:

В связи с тем, что компании заказчиков относятся к военным объектам РФ, оценщик принял решение не упоминать названия этих компаний в данном отчете.

**Таблица 39. Распределение выручки и прямых расходов портфеля текущих и перспективных договоров в период 4 квартал 2015 г. – 2020 г., руб.**

№п/п	Срок этапа (дата начала/дата окончания)	Выручка (цена этапа без НДС)	Услуги сторонних организаций	Остаток поступления денежных средств от Заказчиков	Остаток оплаты к/а	ПРИМЕЧАНИЕ
1	01.09.14 - 28.01.15	33 208 620	17 424 422	0	0	
2	28.01.15-15.12.15	349 357 510	284 808 654	84 493 857	95 671 758	
3	05.01.15-30.11.15	30 193 791	24 000 000	9 442 178	7 200 000	
4	15.12.15 - 31.08.16	205 728 200	164 582 400	205 728 200	164 582 400	
5	01.12.15 - 31.10.19	519 875 000	415 900 000	519 875 000	415 900 000	
6	01.11.19 - 31.10.20	27 517 100	0	27 517 100	0	
7	01.08.20 - 31.10.20	15 377 400	0	15 377 400	0	
8	12.2015 г.	17 379 712	0	6 345 246	0	Выполнено на 31.12.2015
9	01.04.14-28.02.2015	2 321 370	445 501	464 274		
10	01.01.15-30.03.2015	3 177 752	739 734	3 177 752		
11	01.04.14-30.03.2015	7 350 000	0	1 470 000	0	
12	15.07.2015 г. - 25.11.2015 г.	858 475	590 000	506500	590000	
13	03.08.15-26.11.2016	101 694 916	77 788 000	60 000 000	22 175 546	
14	март 2013 г. - октябрь 2015 г.	43 846 290	28 165 517	10 600 822,8	7 516 111,4	
15	январь 2013 г. - октябрь 2015 г.	34 191 648	142 248	25 997 702,4	0,0	Выполнено на 31.12.2015
16	январь 2014 г. - октябрь 2015 г.	5 172 157	0	5 172 157,0	0,0	Выполнено на 31.12.2015
17	апрель 2013 г. - ноябрь 2015 г.	5 030 835	0	1 006 167,0	0,0	Выполнено на 31.12.2015
18	январь 2015 г. - август 2015 г.	4 053 600	3 776 930	4 053 600,0	3 776 930,0	Выполнено на 31.12.2015
19	апрель 2015 г. - октябрь 2015 г.	10 582 080	6 541 000	2 116 416,0	4 578 700,0	Выполнено на 31.12.2015
20	22.01.14-30.11.16г.	74 197 767	52 611 779	56 247 767	34 197 656	
21	22.01.14-28.02.15	81 364 500,00	29 154 000,00	16 042 714,00	11 614 770,00	
22	30.04.16	4 637 525		5 472 280		
23	01.09.16	4 300	250	5 074	250	
24	01.09.16	7 858	0	9 273	0	
25	2015-2020	10 169 492		3 389 831		
26		<b>1 587 297 898</b>	<b>1 106 670 435</b>	<b>1 064 511 311</b>	<b>767 804 121</b>	

Источник: данные АО «ЦКБ «Лазурит»

**Таблица 40. Перспективный портфель заказов (продолжение)**

№п/п	Выручка (цена этапа без НДС)	Услуги сторонних организаций	Остаток поступления денежных средств от Заказчиков	Остаток оплаты к/а
1	20 338 983	16 271 186	24 000 000	19 200 000
2	14 830 508		17 500 000	
3	10 169 492		12 000 000	
4	6 347 273	0	6 347 273	0
5	254 000	0	299 720	0
6	262 712		310 000	
7	93 220	0	110 000	
8	50 847	0	60 000	

№п/п	Выручка (цена этапа без НДС)	Услуги сторонних организаций	Остаток поступления денежных средств от Заказчиков	Остаток оплаты к/а
9	5 932 203		7 000 000	
10	30 508 475		36 000 000	
11	16 949 153		20 000 000	
12	25 644 732		30 260 783	
13	425 000 000	225 000 000	425 000 000	225 000 000
14	100 000 000	50 000 000	100 000 000	50 000 000
15	100 000 000		100 000 000	
16	2 100 000 000	1 200 000 000	2 100 000 000	1 200 000 000
17	1 316 949 153	1 186 440 678	1 554 000 000	1 400 000 000
18	40 000 000		40 000 000	
19	1 409 135 593	1 269 491 525	1 662 780 000	1 498 000 000
20	42 000 000		42 000 000	
21	1 507 906 780	1 358 474 576	1 779 330 000	1 603 000 000
22	47 000 000		47 000 000	
23	3 000 000 000	2 250 000 000	3 000 000 000	2 250 000 000
24	3 389 830 508	2 500 000 000	4 000 000 000	2 950 000 000
25	3 300 000 000	2 450 000 000	3 300 000 000	2 450 000 000
26	29 661 017		35 000 000	
27	25 423 729		30 000 000	
28	21 186 441		25 000 000	
<b>ИТОГО</b>	<b>16 985 474 818</b>	<b>12 505 677 966</b>	<b>18 393 997 776</b>	<b>13 645 200 000</b>

Источник: данные АО «ЦКБ «Лазурит»

### **11.7. Прогноз операционных затрат**

Прогноз операционных затрат строился на основе данных о затратах по основной деятельности в 1 квартале 2016 г. Оценщик исходил из допущения, что доля данных затрат от выручки сохранится в прогнозном периоде.

### **11.8. Прогноз прочих доходов и расходов**

В расчетной модели учитываются прочие доходы и расходы, прогнозирование которых основывается на ретроспективных показателях согласно расшифровкам бухгалтерской отчетности Компании.

Как правило, большая часть статей прочих доходов и расходов не носит периодический либо необходимый для ведения основной деятельности характер, следовательно, они не подлежат прогнозированию.

В процессе анализа прочих расходов за 2013–2015 гг. были выявлены расходы, которые носят относительно постоянный характер, вследствие чего возникает необходимость их учета в прогнозе. Для целей настоящего расчета к таким расходам были отнесены расходы по статье «Налог на имущество», «Содержание базы отдыха», «Налог на землю», «Услуги банка» и «Амортизация». Все прочие расходы не носят постоянного характера.

Прогноз налога на имущество и амортизации производился отдельно от всех статей расходов и приведен ниже в разделе «Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество» настоящего Отчета.

В процессе анализа прочих доходов за 2013–2015 гг. были выявлены доходы, которые носят относительно постоянный характер, вследствие чего возникает необходимость их учета в прогнозе.

Прогноз прочих доходов и расходов АО «ЦКБ «Лазурит» представлен в разделе «Прогноз чистой прибыли» настоящего Отчета.

### **11.9. Прогноз чистой прибыли**

Прогноз амортизационных отчислений по основным средствам производился отдельно от всех статей расходов и приведен ниже в разделе «Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество» настоящего Отчета.

Выручка от реализации и прямые расходы в портфеле заказов, а также ретроспективные данные и прогнозные данные указаны без учета НДС.

АО «ЦКБ «Лазурит» для осуществления деятельности не привлекает заемные средства. Проценты к получению и проценты к уплате в прогнозном периоде не закладываются.

Наличие отложенных налоговых активов и обязательств является характерным для АО «ЦКБ «Лазурит». Поскольку наличие отложенных налоговых активов и обязательств носит временный характер, их значения нивелируются в следующих налоговых периодах. По указанным причинам при расчете налога на прибыль в прогнозном периоде отложенные налоговые активы и обязательства не закладываются.

Прогноз чистой прибыли представлен в таблицах ниже.

Налог на прибыль составляет 20% от налогооблагаемой прибыли.

Расчет чистой прибыли представлен в следующей Таблице.

**Таблица 41. Прогноз чистой прибыли компании в 2016 – 2020 гг., руб.**

Наименование	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
<b>Выручка от реализации (прогноз выручки по портфелю персентивных заказов за вычетом НДС и затрат на выплаты контрагентам)</b>	<b>818 351 261</b>	<b>906 726 477</b>	<b>651 617 582</b>	<b>945 168 815</b>	<b>1 101 301 408</b>
Себестоимость реализованной продукции	471 638 594	522 571 690	375 545 338	544 727 078	634 710 635
Валовая прибыль	346 712 666	384 154 787	276 072 245	400 441 737	466 590 773
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж	346 712 666	384 154 787	276 072 245	400 441 737	466 590 773
Прочие операционные доходы	0	0	0	0	0
Прочие операционные расходы	0	0	0	0	0
Внереализационные доходы	0	0	0	0	0
Внереализационные расходы	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	346 712 666	384 154 787	276 072 245	400 441 737	466 590 773
Налог на прибыль	69 342 533	76 830 957	55 214 449	80 088 347	93 318 155
<b>Чистая прибыль</b>	<b>277 370 133</b>	<b>307 323 830</b>	<b>220 857 796</b>	<b>320 353 389</b>	<b>373 272 619</b>

Источник: расчеты Оценщика

### **11.10. Прогноз амортизации, капитальных вложений, изменения величины собственного оборотного капитала и долгосрочной задолженности**

1) Так как амортизационные отчисления, являясь затратами с точки зрения бухгалтерского учета, не вызывают реального оттока денежных средств с предприятия до тех пор пока за их счет не будут осуществлены инвестиции в основные средства и другие амортизируемые активы предприятия (нематериальные активы, малоценные и быстроизнашивающиеся активы), то в денежный поток предприятия амортизационные отчисления следует включать.

Амортизационные отчисления составляют приблизительно 10% от остаточной балансовой стоимости основных средств Компании ежегодно.

2) Собственный оборотный капитал представляет собой разницу между оборотными (текущими) активами и текущими пассивами. Изменение собственного оборотного капитала за период рассчитывается по формуле:

$$\text{Изменение СОК} = \text{СОК начало периода} - \text{СОК конец периода.}$$

Под собственным оборотным капиталом (СОК) мы понимаем разницу между текущими активами (стр. 1200) и текущими пассивами (стр. 1500). СОК прогнозируем на уровне 6,28% от выручки, как наиболее вероятное соотношение для подобных предприятий.

В конце расчета необходимо ввести поправку на избыток (недостаток) собственного оборотного капитала. В модель дисконтированного денежного потока включается требуемая величина собственного оборотного капитала. Фактическая величина собственного оборотного капитала, которой располагает предприятие, может не совпадать

с требуемой. Соответственно необходима коррекция: избыток собственного оборотного капитала должен быть прибавлен, а дефицит - вычтен.

Требуемая норма собственного оборотного капитала составляет 16,40% от величины валовой выручки от реализации, согласно сложившейся величине в отрасли «Engineering/Construction». Среднеотраслевое значение принято на уровне 16,40% от выручки.<sup>1</sup>

Оценщик счел необходимым прогнозировать уровень СОК исходя из данных официальных источников. Существующий в компании размер СОК существенно отличается от требуемого, причин этой ситуации Оценщику в Компании не объяснили.

Изменение уровня собственного оборотного капитала Компании в прогнозном периоде представлено в следующей Таблице.

Таблица 42. Прогноз изменения СОК, руб.

Параметр	2016	2017	2018	2019	2020	2020
Выручка, тыс. руб.	818 351 261	2 847 407	3 367 691	3 153 921	4 130 489	4 198 529
Оборотный капитал в % от выручки	16,4%	16,4%	16,4%	16,4%	16,4%	16,4%
Оборотный капитал, руб.	182 666	466 975	552 301	517 243	677 400	688 559
Изменения в оборотном капитале, тыс. руб.	0	-284 309	-85 327	35 058	-160 157	-11 159

Источник: расчеты Оценщика

3) Капитальные вложения. В приведенной модели, капитальные вложения прогнозировались на уровне амортизационных отчислений.

4) Изменение долгосрочной задолженности. Не принимается во внимание при составлении данной модели денежного потока в связи с тем, что компания не планирует привлекать долгосрочные средства.

### 11.11. Расчет прогнозных денежных потоков Компании

На данном этапе Оценщик проводит расчет денежного потока на собственный капитал Компании по схеме, представленной выше.

Таблица 43. Расчет прогнозных денежных потоков Компании, тыс. рублей

Наименование	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Чистая прибыль	277 370 133	307 323 830	220 857 796	320 353 389	373 272 619
Амортизационные отчисления	2 961	2 961	2 961	2 961	2 961
Капиталовложения	-2 961	-2 961	-2 961	-2 961	-2 961
Изменение СОК	0	-284 309	-85 327	35 058	-160 157
<b>Денежный поток</b>	<b>277 376 056</b>	<b>307 045 444</b>	<b>220 778 392</b>	<b>320 394 370</b>	<b>373 118 384</b>
<b>Денежный поток, скорректированный на дату оценки</b>	<b>120 829 570</b>	<b>307 045 444</b>	<b>220 778 392</b>	<b>320 394 370</b>	<b>373 118 384</b>

Источник: расчеты Оценщика

### 11.12. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконтирования должна превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженных с инвестированием в оцениваемое предприятие.

<sup>1</sup> Working Capital Requirements <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Ставка дисконтирования - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка дисконтирования рассчитывается на той же основе, что и денежный поток, к которому она применяется. Для денежного потока собственного капитала применяется ставка, равная требуемой собственником ставке отдачи на вложенный капитал; для денежного потока всего инвестированного капитала применяется ставка, равная сумме взвешенных ставок к отдаче на собственный капитал и заемные средства (ставка отдачи на заемные средства является процентной ставкой банка по кредитам), где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала.

Существуют различные методики определения ставки дисконтирования, наиболее распространенными из которых являются:

1. для денежного потока собственного капитала:
  - модель оценки капитальных активов;
  - кумулятивный подход;
2. для денежного потока для всего инвестированного капитала:
  - модель средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку для определения стоимости бизнеса в соответствии с целью оценки нами в качестве основы был принят денежный поток для собственного капитала, необходимо и ставку дисконтирования рассчитать на той же основе, т.е. определить ставку дисконтирования для денежного потока собственного капитала.

Поскольку, по прогнозам Министра Финансов РФ<sup>1</sup>, в ближайшие несколько лет не предвидится существенное снижение рисков в экономике реального сектора РФ, ставка дисконтирования принимается постоянной на весь прогнозный период и на первый год постпрогнозного периода.

#### *Метод оценки капитальных активов (САРМ)*

Модель оценки капитальных активов является одной из наиболее широко обсуждаемых разработок современной финансовой теории. Данная модель основывается на том факте, что инвесторы, вкладывающие свои средства в рискованные активы, ожидают некоторый дополнительный доход, превышающий безрисковую ставку, как компенсацию за риск владения этими активами. Технический термин, описывающий подобное требование, называется неприятием риска. Не принимающие риск инвесторы не обязательно избегают его, однако они требуют компенсации в форме дополнительного ожидаемого дохода за принятие риска по инвестициям, отдача по которым не гарантирована. Говоря проще, САРМ предполагает, что доход на рискованный актив является функцией некоторого безрискового дохода, плюс премия за риск, которая, в свою очередь, является функцией уровня риска, связанного с данным активом. Премия за риск рассчитывается как функция изменения цены данного актива за определенный период времени в сопоставлении с изменениями рынка в целом за тот же период. Таким образом, САРМ использует наиболее важную внешнюю переменную в оценке бизнеса, создавая теоретические рамки для определения соответствующей ожидаемой ставки дохода.

В соответствии с моделью оценки капитальных активов ставка дисконтирования находится по формуле:

$$R=R_f +\beta*(R_m- R_f),$$

<sup>1</sup> <http://www.minfin.ru/ru/press/speech/index.php?id4=5995>

где:  $R_f$  - очищенная от риска ставка дохода;

$\beta$  - коэффициент бета (является мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране);

$R_m$  - ставка дохода по среднерыночному портфелю ценных бумаг.

Данная модель является наиболее объективной (поскольку основана на реальной рыночной информации, а не на экспертной оценке) и широко используется в странах с развитыми рыночными отношениями.

Кроме того, для определения конечной ставки дисконтирования необходимо внести ряд поправок:

- корректировка на премию для малых предприятий, которая вносится ввиду того, что при расчете рыночной премии и коэффициента бета используются данные, полученные при изучении риска инвестирования в крупные компании, акции которых котируются на фондовых биржах;

- если при оценке компании обнаруживается, что ей присущ специфический риск, связанный с характером ее деятельности, то необходимо также добавить премию за риск, характерный для отдельной компании;

Таким образом, окончательный вид формулы для определения ставки дисконтирования скорректирован на дополнительные поправки и показан ниже:

$$R = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C,$$

где:  $S_1$  – премия для малых предприятий;

$S_2$  – премия за риск, характерный для отдельной компании;

$C$  – страновой риск.

Однако в рассматриваемом случае данный метод трудно применим по причине невозможности определения коэффициента  $\beta$ , поскольку он может быть рассчитан для компаний, акции которых котируются на фондовом рынке, а среднеотраслевой индекс, рассчитываемый аналитическими агентствами, не позволяет оценить степени риска конкретного предприятия. Коэффициент бета не будет отражать среднеотраслевых рисков. Также определенными затруднения вызывает определение рыночной премии, ввиду нестабильности Российского фондового рынка.

#### *Метод кумулятивного построения*

Метод кумулятивного построения для определения ставки дисконтирования основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в бизнес (реализуемый на базе оцениваемого имущественного комплекса). Ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного риска к безрисковой ставке дохода.

С учетом вышеизложенного, расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения осуществляется на основании следующей формулы:

$$i_d = i_{БР} + i_p,$$

где  $i_d$  - ставка дисконтирования, %;

$i_{БР}$  - безрисковая составляющая ставки дисконтирования, %;

$i_p$  - рисковая составляющая ставки дисконтирования, %.

$$i_p = \sum_{j=1}^n i_j,$$

где  $i_p$  - рисковая составляющая ставки дисконтирования, %;

$i_j$  -  $j$ -ый риск в составе рисков составляющей ставки дисконтирования, %.

В качестве безрисковой ставки Оценщик счел возможным принять эффективную доходность к погашению облигации федерального займа выпуска ОФЗ-26205-ПД срок обращения которого приблизительно совпадает с периодом прогнозирования (14.04.2021). Эффективная доходность облигаций данного выпуска на дату оценки составила 8,762% годовых.

Рисковая составляющая рассчитывается по следующей формуле:

$$i_p = \sum_{j=1}^n i_j,$$

где  $i_p$  - рискованная составляющая ставки дисконтирования, %;  
 $i_j$  -  $j$ -ый риск в составе рисков составляющей ставки дисконтирования, %.

В Таблице 37 приведены рекомендации Института экономического развития Мирового банка по экспертной оценке величины дополнительной премии при учете различных факторов риска, характерных для конкретного предприятия.

**Таблица 44. Экспертная оценка вклада различных факторов в величину премии за риск**

Фактора риска	Интервал значений, %
Размер компании	0—5
Финансовая структура	0—5
Диверсификация: производственная и территориальная	0—5
Доходы: рентабельность и прогнозируемость	0—5
Ключевая фигура в руководстве; качество руководства	0—5
Прочие особенные риски	0—5

**Таблица 45. Градация рисков**

№ п/п	Величина риска	Наименование градаций риска	Характеристика
1	0-1	Минимальный	Вероятность наступления отрицательных последствий чрезвычайно мала, отсутствуют факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
2	1-2	Малый	Вероятность наступления отрицательных последствий достаточно мала, отсутствуют факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
3	2-3	Средний	Вероятность наступления отрицательных последствий достаточно незначительна, проявляются факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
4	3-4	Высокий	Значительная вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует ограниченное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
5	4-5	Максимальный	Высокая вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует значительное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия, возникает вероятность потери вложенных средств

Источник: рекомендации Института экономического развития Мирового банка.

Расчет ставки дисконтирования представлен в Таблице 38.

**Таблица 46. Расчет ставки дисконтирования**

Фактор	Значение, %	Примечание
Безрисковая ставка	10,154	Выпуска облигаций федерального займа ОФЗ-26205-ПД
Премия за размер предприятия	1	Фактор риска, связанный с размером компании. Фактор риска, связанный с размером компании, заключается в том, что относительно небольшие фирмы имеют более

Фактор	Значение, %	Примечание
		неустойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты. В связи с этим инвесторы, как правило, требуют дополнительную норму доходности для покрытия риска размера. Оценщик счел целесообразным принять дополнительную премию за риск, обусловленную влиянием данного фактора, принять в размере, соответствующем средней величине указанного диапазона, а именно 1%.
Премия за финансовую структуру	1	На основе проведенного анализа финансового состояния Компании (на дату оценки предприятие находится в среднем финансовом состоянии), Оценщик счел целесообразным дополнительную премию за риск, обусловленную влиянием данного фактора, принять в размере соответствующем середине диапазона, а именно 1%.
Премия за производственную и территориальную диверсификацию, диверсификацию клиентуры	1	Инвестируя средства в бизнес, рациональный инвестор следит за тем, чтобы его вложения были хорошо диверсифицированы, т.е. равнозначные доходы должны поступать от различных сфер бизнеса, имеющих в идеале отрицательную корреляцию, что защищает от одновременных потерь во всех сферах бизнеса. При низкой диверсификации доходов компании инвесторы склонны получать повышенную норму дохода. Дополнительная премия за риск, обусловленный влиянием данного фактора, принята в размере, соответствующем средней величине указанного диапазона, а именно 1%.
Премия за рентабельность предприятия и прогнозируемость его доходов	1	Важное значение для успешного развития бизнеса имеет способность компании генерировать прибыль. Чем выше прибыль по сравнению со среднеотраслевыми значениями, тем больше компания привлекательна для инвестора. На предприятии отсутствует долгосрочное финансовое планирование. Учитывая вышеизложенное, а также кризисную нестабильную в экономике, величина дополнительного риска, обусловленного влиянием данного фактора, принята в размере 1%.
Премия за качество управления	1	Качество управления отражается во всех сферах существования компании. Можно отметить, что компания есть то, что сделало с ним управление, т.е. текущее состояние компании и перспективы ее развития во многом предопределены качеством управления. Премия за качество управления принята как среднее значение премий за рентабельность и прогнозируемость доходов, финансовую структуру, диверсификацию клиентуры.
<b>Итого</b>	<b>13,762</b>	

Источник: расчеты Оценщика.

### 11.13. Оценка рыночной стоимости собственного капитала

С использованием рассчитанных выше показателей, Оценщик составил поток денежных средств на собственный капитал, который следует ожидать в случае реализации заложенных в составленный Оценщиком прогноз предположений. Для оценки рыночной стоимости собственного капитала Компании спрогнозированный на основе сделанных допущений денежный поток был продисконтирован на конец периода посредством рассчитанной в предыдущем подразделе ставки.

Расчет стоимости бизнеса Компании в постпрогнозный период проводился с использованием модели Гордона. В соответствии с данной моделью, годовой доход первого года постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разность между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста. Модель Гордона основана на предположении о получении стабильных доходов в постпрогнозный период и предполагает, что величины амортизации и капиталовложений равны:

$$V_{term}^{mek} = \frac{CF_{t+1}}{(k - g)(1 + k)^n},$$

- $V_{term}^{mek}$  - текущая стоимость в постпрогнозный период
- $CF_{t+1}$  - денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода
- $k$  - ставка дисконтирования
- $g$  - долгосрочные темпы роста денежного потока
- $n$  - длительность прогнозного периода.

При определении стоимости Компании в постпрогнозный период, Оценщик исходил из допущения об отсутствии долгосрочного роста денежных потоков.

**Таблица 47. Оценка рыночной стоимости собственного капитала**

Показатель	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Денежный поток, принятый к дисконтированию, руб.	120 829 570	307 045 444	220 778 392	320 394 370	373 118 384
Ставка дисконтирования, %	13,762	13,762	13,762	13,762	13,762
Период дисконтирования	0,436	1,436	2,436	3,436	4,436
Коэффициент приведения	0,945	0,831	0,730	0,642	0,564
<b>Приведенный денежный поток, руб.</b>	<b>114 229 932</b>	<b>255 159 728</b>	<b>161 275 657</b>	<b>205 731 083</b>	<b>210 602 957</b>
Сумма приведенных денежных потоков, руб.	946 999 357				
Будущая стоимость реверсии, руб.	2 711 222 093				
Приведенная стоимость реверсии, руб.	1 422 915 145				
<b>Предварительная стоимость собственного капитала, руб.</b>	<b>2 369 914 501</b>				

Источник: расчеты Оценщика

### 11.14. Внесение итоговых поправок и расчет рыночной стоимости 100% акций Компании

Для корректного вывода окончательного значения рыночной стоимости бизнеса необходим ряд поправок:

1) С ростом объемов производства происходит отвлечение части полученной прибыли на соответствующие приросты необходимых для производства оборотных средств, которые рассчитываются за вычетом кредиторской задолженности и прочих беспроцентных текущих обязательств – «чистых» оборотных средств.

Расчет избытка (дефицита) собственного оборотного капитала компании производится по формуле:

**Избыток (дефицит) СОК = Требуемая величина СОК - Фактическая величина СОК**

Требуемая норма СОК составляет 16,40% от величины выручки от реализации за 2014 год.

Фактическая величина СОК рассчитана на основании балансовых статей баланса Компании по состоянию на 01.04.2016 года, как разность между текущими (оборотными) активами и текущими пассивами Компании.

**Таблица 48. Расчет избытка (дефицита) СОК, рублей**

Наименование показателя	Значение
Требуемая норма СОК	13 633
Фактический СОК	182 666
<b>Избыток СОК</b>	<b>169 033</b>

Источник: расчеты Оценщика

2) Если у предприятия имеются избыточные активы, то их рыночная стоимость прибавляется к полученному значению стоимости. В результате анализа у Компании избыточных активов не выявлено.

Исходя из проведенного анализа, расчет итоговой рыночной стоимости 100% акций Компании произведен в следующей Таблице.

**Таблица 49. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование показателя	Значение
Предварительная стоимость Компании, рублей	2 369 914 501
Избыточные активы	0
Избыток СОК, руб.	<b>169 033</b>
<b>Рыночная стоимость 100% акций Компании, рублей</b>	<b>2 370 083 535</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Таким образом, рыночная стоимость 100% акций АО "ЦКБ "Лазурит" с использованием доходного подхода к оценке (в рамках метода дисконтированных денежных потоков) составляет округленно:**

**2 370 084 000 (Два миллиарда триста семьдесят миллионов восемьдесят четыре тысячи рублей).**

## 12. Согласование результатов и вывод итоговый величины рыночной стоимости объекта оценки

### 12.1. Согласование результатов оценки, полученных с использованием различных подходов

Для определения величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета об оценке использовались два подхода к оценке – затратный и доходный.

Для согласования оценщик использовал метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

7 – значительное превосходство

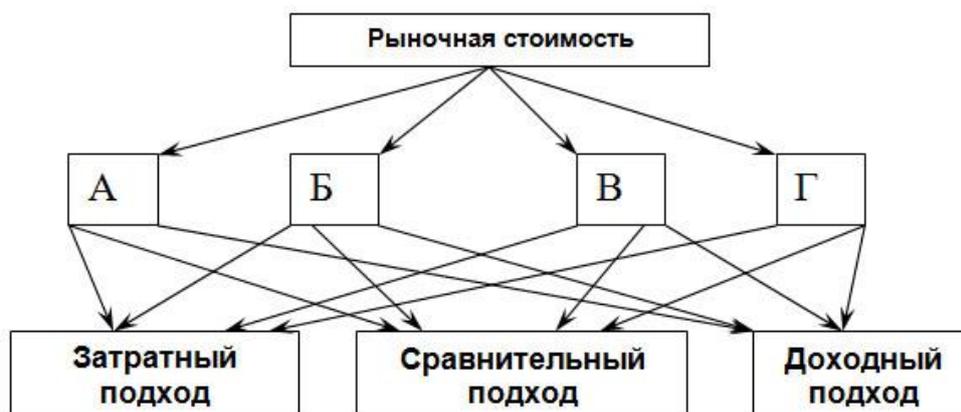
9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня, вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Проблема согласования результатов в виде иерархии, где верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

Промежуточные уровни – критерии согласования:



А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ,

В – способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта,

Г – возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

**Таблица 50. Построение матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев**

№ п/п	Критерий	К1	К2	К3	К4	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	К1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
2	К2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
3	К3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
4	К4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
Сумма						4,000	1,000

Источник: расчеты оценщика

Сравнение результатов, полученных затратным (З), сравнительным (С) и доходным (Д) подходами по каждому критерию согласования.

**Таблица 51. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (К1)**

№ п/п	Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный подход	1,000	3,000	1,732	0,750
2	Доходный подход	0,333	1,000	0,577	0,250
Сумма		1,333	4,000	2,309	1,000

Источник: расчеты оценщика

**Таблица 52. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (К2)**

№ п/п	Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный подход	1,000	3,000	1,732	0,750
2	Доходный подход	0,333	1,000	0,577	0,250
Сумма		1,333	4,000	2,309	1,000

Источник: расчеты оценщика

**Таблица 53. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта (К3)**

№ п/п	Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный подход	1,000	3,000	1,732	0,750
2	Доходный подход	0,333	1,000	0,577	0,250
Сумма		1,333	4,000	2,309	1,000

Источник: расчеты оценщика

**Таблица 54. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов (К4)**

№ п/п	Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный подход	1,000	3,000	1,732	0,750
2	Доходный подход	0,333	1,000	0,577	0,250
Сумма		1,333	4,000	2,309	1,000

Источник: расчеты оценщика

Таблица 55. Определение итогового значения весов каждого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный	0,750	0,750	0,750	0,750	<b>0,750</b>
Доходный	0,250	0,250	0,250	0,250	<b>0,250</b>
<b>Сумма</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

Источник: расчеты оценщика

Согласование результатов оценки, полученных с применением трех подходов к оценке, с учетом определенных весовых коэффициентов, и вывод итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, приведено в таблице ниже.

Таблица 56. Согласование результатов оценки нежилых помещений

Наименование составляющих Объекта оценки	Результат, полученный с применением затратного подхода	Весовая доля	Результат, полученный с применением доходного подхода	Весовая доля	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., без НДС
Здание	<b>728 403 000</b>	25%	<b>2 370 084 000</b>	75%	<b>1 959 663 750</b>

Источник: расчеты оценщика

Расчет согласованной итоговой величины рыночной стоимости 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит» приведен в таблице ниже:

Таблица 57. Согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов

Показатель	Значение показателя
Доходный подход - Метод ДДП	2 370 084 000
Присвоенный удельный вес	75%
Сравнительный подход	не используется
Присвоенный удельный вес	0%
Затратный подход - Метод чистых активов	728 403 000
Присвоенный удельный вес	25%
<b>Рыночная стоимость собственного капитала, руб.</b>	<b>1 959 663 750</b>

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит», составляет, на дату оценки (26.07.2016 г.), округленно:

**1 959 663 750 (Один миллиард девятьсот пятьдесят девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи семьсот пятьдесят) рублей.**

## 12.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

В рамках настоящего отчета производится оценка рыночной стоимости ценной бумаги – одной обыкновенной бездокументарной именной акции АО «ЦКБ «Лазурит» в составе пакета акций в количестве 29 939 (Двадцать девять тысяч девятьсот тридцать девять) штук. Общее количество обыкновенных акций эмитента составляет 99 798 штук. Таким образом, доля акций в оцениваемом пакете составляет, округленно, 30% акций. При оценке данного пакета акций акционерного общества рекомендуется использовать корректировку на недостаток контроля. Согласно исследованию Компании ФБК, коэффициент корректировки на недостаток контроля пакета акций российских акционерных обществ в диапазоне от 25% плюс акция до 50% долей акционерного капитала составляет 0,74.<sup>1</sup> Для определения рыночной стоимости следует полученный в результате взвешивания результат оценки рыночной стоимости соответствующего пакета акций умножить на указанный коэффициент.

<sup>1</sup> <http://www.valnet.ru/m7-298.phtml>

Итоговая рыночная стоимость 100% акций АО «ЦКБ «Лазурит» составляет 1 959 663 750 рублей. Таким образом, рыночная стоимость одной акции в пакете 30% акций составляет:  $1\,959\,663\,750 \times (29\,939 / 99\,798) \times 0,74 = 14\,531$  рубль, что с учетом округления составит:

**14 531 (Четырнадцать тысяч пятьсот тридцать один) рубль.**

### 13. 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) от 20 мая 2015 г. и ФСО № 8 от 01 июня 2015 г.

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

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) № 13 «Оценка справедливой стоимости»

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

Эксперт-оценщик



Молокин А.С.

26 июля 2016 г.

## 14. Специальные термины и определения, использованные в отчете

- Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.
- Активы чистые – разница между суммарными активами и суммарными обязательствами.
- Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.
- Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.
- Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению. Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.
- Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.
- Балансовая стоимость – стоимость основных средств (долгосрочных активов) в бухгалтерских книгах юридического лица (за вычетом амортизации).
- Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.
- Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости.
- Величина собственных оборотных средств – сумма собственного капитала и долгосрочных обязательств за вычетом внеоборотных активов или разность оборотных активов и краткосрочных пассивов.
- Дата оценки – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. В отчете об оценке, как правило, указывается, что мнение оценщика о стоимости объекта действительно только на эту дату.
- Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

- Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.
- Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.
- Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.
- Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.
- Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.
- Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.
- Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.
- Заемные средства – денежные средства, которые выдаются банком в виде ссуды предприятию во временное пользование. Эти ссуды носят, как правило, целевой характер и выдаются на определенный срок за плату.
- Залоговая стоимость – стоимость актива, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить от продажи на рынке данного актива в случае неплатежеспособности заемщика. Она служит верхним пределом ссуды, которая предоставляется под залог актива.
- Замещение – создание копии объекта оценки, имеющей эквивалентную с объектом оценки полезность, из материалов и по технологиям, соответствующим современным требованиям.
- Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.
- Затраты – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта.
- Здания – архитектурно–строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально–культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
- Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.
- Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено

федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

- Зонирование – правовой инструмент, позволяющий разделить территорию на районы и установить правила, определяющие характер и интенсивность использования земли в каждом выделенном районе. Например, районы могут быть зонированы под жилую застройку или для коммерческого использования.
- Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.
- Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.
- Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.
- Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.
- Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.
- Износ внешний (экономический) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно–законодательная база и т.д.
- Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей–либо собственности.
- Инвестиции – вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли.
- Инфляция – обесценение денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным обеспечением.
- Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.
- Капитал уставной – выраженный в денежной форме суммарный итог взносов (вкладов) участников (собственников) в имущество организуемых ими организаций. Размер уставного капитала определен учредительским договором и зафиксирован в уставе.
- Капитализация – процесс пересчета доходов, приносимых объектом в величину его стоимости.
- Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

- Комплекс имущественный – совокупность материальных и нематериальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.
- Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.
- Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.
- Коэффициент абсолютной ликвидности – показывает удельный вес наиболее ликвидных активов в текущих обязательствах. Рассчитывается как отношение: (Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения)/(Итог по разделу V Краткосрочные пассивы Доходы будущих периодов Резервы предстоящих расходов).
- Коэффициент автономии – относится к коэффициентам финансовой устойчивости предприятия. Показывает удельный вес собственных средств в общей сумме источников финансирования. Рассчитывается как отношение: Итог по разделу III <Капитал и резервы>/Баланс.
- Коэффициент маневренности собственных оборотных средств – относится к коэффициентам финансовой устойчивости предприятия. Показывает способность предприятия поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников. Рассчитывается как отношение: (Итог по разделу III Капитал и резервы + Доходы будущих периодов + Резервы предстоящих расходов Итог по разделу I Внеоборотные активы) / (Итог по разделу III Капитал и резервы + Доходы будущих периодов + Резервы предстоящих расходов).
- Коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей – отношение величины потерь от неполного использования площадей и недосбора арендной платы к величине потенциального валового дохода.
- Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами – относится к коэффициентам финансовой устойчивости предприятия. Характеризует наличие у предприятия собственных оборотных средств, необходимых для его финансовой устойчивости. Рассчитывается как отношение: (Итог по разделу III Капитал и резервы + Доходы будущих периодов + Резервы предстоящих расходов Итог по разделу I Внеоборотные активы) / Итог по разделу II Оборотные активы.
- Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности – относится к коэффициентам деловой активности. Показывает увеличение или уменьшение коммерческого кредита, предоставляемого предприятием. Рассчитывается как отношение: Выручка / среднее за период значение дебиторской задолженности.

- Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности – относится к коэффициентам деловой активности. Показывает увеличение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого предприятию. Рассчитывается как соотношение: Выручка / среднее за период значение кредиторской задолженности.
- Коэффициент оборачиваемости запасов – относится к коэффициентам деловой активности. Отражает число оборотов запасов предприятия за анализируемый период. Рассчитывается как соотношение: Выручка от реализации / средняя за период величина запасов.
- Коэффициент оборачиваемости оборотного капитала – относится к коэффициентам деловой активности. Показывает скорость оборота материальных и денежных ресурсов предприятия за период. Рассчитывается как соотношение: Выручка от реализации / среднее за период значение оборотных активов (итог раздела II Оборотные активы).
- Коэффициент оборачиваемости собственного капитала – относится к коэффициентам деловой активности. Отражает скорость оборота собственного капитала предприятия. Рассчитывается как соотношение: Выручка / среднее за период значение собственного капитала предприятия.
- Коэффициент общей оборачиваемости капитала – относится к коэффициентам деловой активности. Отражает скорость оборота всего капитала предприятия. Рассчитывается как соотношение: Выручка / среднее за период значение активов предприятия.
- Коэффициент общей платежеспособности – относится к группе коэффициентов ликвидности. Показывает способность покрыть все обязательства предприятия (краткосрочные и долгосрочные) всеми его активами.
- Коэффициент покрытия – относится к группе коэффициентов ликвидности. Показывает платежные возможности предприятия при условии погашения краткосрочной дебиторской задолженности и реализации имеющихся запасов.
- Коэффициент рентабельности основных средств и прочих внеоборотных активов – показывает эффективность использования основных средств и прочих внеоборотных активов предприятия. Рассчитывается как соотношение: Прибыль от продаж / средняя за период величина основных средств и прочих внеоборотных активов.
- Коэффициент рентабельности продаж – показывает сколько прибыли получено на единицу реализованной продукции. Рассчитывается как соотношение: Прибыль от продаж / Выручка от продаж.
- Коэффициент рентабельности собственного капитала – показывает эффективность использования собственного капитала. Рассчитывается как соотношение: Прибыль от обычной деятельности / среднее значение за период суммы (Итог по разделу III Капитал и резервы + Доходы будущих периодов + Резервы предстоящих расходов).
- Коэффициент соотношения заемных и собственных средств – относится к коэффициентам финансовой устойчивости предприятия. Показывает, сколько

приходится заемных средств на 1 руб. собственных средств. Рассчитывается как отношение: (Итог по разделу IV Долгосрочные пассивы + Итог по разделу V Краткосрочные пассивы Резервы предстоящих расходов Доходы будущих периодов) / (Итог по разделу III Капитал и резервы + Доходы будущих периодов + Резервы предстоящих расходов).

- Коэффициент быстрой ликвидности – показывает способность предприятия покрыть краткосрочные обязательства наиболее ликвидными активами. Рассчитывается как соотношение: (Краткосрочная дебиторская задолженность + Краткосрочные финансовые вложения + Денежные средства) / (Итог по разделу V Краткосрочные пассивы Доходы будущих периодов Резервы предстоящих расходов).
- Коэффициент финансовой устойчивости – показывает, какая часть актива финансируется за счет устойчивых источников. Рассчитывается как отношение: (Итог по разделу III <Капитал и резервы> + Итог по разделу IV Долгосрочные пассивы) / Баланс.
- Коэффициент фондоотдачи – показывает эффективность использования основных фондов предприятия. Рассчитывается как отношение: Выручка от продаж/среднегодовое значение стоимости основных фондов.
- Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.
- Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).
- Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.
- Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.
- Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.
- Недвижимое имущество – земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе постройки с совокупностью всех сооружений над и под землей. К недвижимому имуществу относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
- Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

- Нематериальные активы – активы, не имеющие материально–вещественной формы, приносящие доход и приобретенные (или созданные) предприятием для их использования в течение длительного срока, то есть более одного года. К нематериальным активам относятся интеллектуальная собственность, «гудвилл», некоторые виды имущественных прав и т. п.
- Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.
- Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Объекты с ограниченным рынком – имущество, которое из–за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей.
- Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально–вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.
- Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.
- Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.
- Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.
- Оценка стоимости действующего предприятия – процесс оценки стоимости приносящего прибыль предприятия как единого функционирующего комплекса, включающий обоснованную оценку основных фондов и оборотных средств, материальных и нематериальных активов, текущих и будущих доходов предприятия на определенный момент времени.
- Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

- Переоценка основных фондов – корректировка стоимости основных средств предприятия, позволяющая более точно отразить данные об их восстановительной стоимости и степени износа в бухгалтерском учете предприятия на момент проведения переоценки. В период становления рыночных отношений переоценки регулярно в обязательном порядке проводились в 1992-1997 гг. Последняя обязательная переоценка была проведена на 1 января 1998 г. В дальнейшем переоценка основных средств стала носить необязательный характер и проводиться по усмотрению предприятий.
- Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.
- Потенциальный валовой доход – валовые поступления, которые были бы получены, если бы весь объект недвижимости был бы сдан в аренду (без учета потерь от недозагрузки), и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы полностью.
- Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.
- Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.
- Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.
- Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.
- Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.
- Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.
- Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.
- Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.
- Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

- Сооружения – инженерно–строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.
- Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.
- Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.
- Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.
- Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.
- Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.
- Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.
- Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.
- Стоимость балансовая – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.
- Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.
- Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.
- Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.
- Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

- Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.
- Стоимость рыночная – 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.
- Стоимость страховая – денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.
- Стоимость утилизационная – стоимость объекта, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов составляющих объект без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.
- Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) – данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.
- Улучшения земельного участка — здания, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка. То есть улучшения – все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.
- Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.
- Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.
- Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.
- Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.
- Целевое назначение земель – установленные законодательством порядок и условия использования земель для определенных целей в соответствии с категориями земель.

- Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.
- Эффективность экономическая – показатель результативности деятельности компании, представляющий собой сопоставление результатов деятельности с затратами на ее осуществление.
- Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.
- Юридическое лицо – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету.

## 15. Приложения

### 15.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия НРП-НН № 8120 от 07.02.1994 г.
- Бухгалтерский баланс (Ф.1) и Отчет о финансовых результатах на 31.12.2014 г. и на 30.09.2015 г.
- Балансовая справка основных средств АО «ЦКБ «Лазурит» на 30.09.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА №411721. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА № 411722. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА №411723. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА №411724. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА №411725. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА № 411726. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА № 411727. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АА № 411728. Дата выдачи: 19 июня 2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АЕ №668938. Дата выдачи: 24 сентября 2014 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АЕ №668939. Дата выдачи: 24 сентября 2014 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 52-АЕ №668940. Дата выдачи: 24 сентября 2014 года.
- Договор аренды земельного участка № 11463/01 от 10.10.2004 г. Адрес: г.Нижний Новгород, ул. Свободы, д.57.

### 15.2. Копии документов, характеризующих уровень квалификации и полиса обязательного страхования ответственности оценщика

## Приложение 1

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

Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
Организация <u>Акционерное общество "Центральное Конструкторское бюро "Лазурит"</u> по ОКПО		07503359		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 5263000105		
Вид экономической деятельности <u>Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук</u> по ОКВЭД		73.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>акционерное общество</u> / по ОКОПФ / ОКФС		12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ		384		
Местонахождение (адрес)		603003, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Свободы ул, дом № 57		

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>				
ПР1	Нематериальные активы	1110	136	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
ПР2	Основные средства	1150	32 469	36 952	37 702
	в том числе:				
	основные средства в организации		32 251	36 734	37 484
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
ПР3	Финансовые вложения	1170	4 995	10 471	10 443
	Отложенные налоговые активы	1180	3 583	5 513	5 503
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	41 183	52 936	53 648
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
ПР4	Запасы	1210	434 267	189 448	169 215
	в том числе:				
	основное производство		428 066	187 061	166 773
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 073	503	299
ПР5	Дебиторская задолженность	1230	186 547	220 010	165 452
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданные		50 494	76 658	51 796
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43 456	25 443	35 790
	Прочие оборотные активы	1260	911	597	5 293
	Итого по разделу II	1200	666 255	436 001	376 049
	<b>БАЛАНС</b>	1600	707 437	488 937	429 697

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	25	25	25
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	43 030	43 030	49 124
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	1 566
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	174 584	185 750	164 712
	Итого по разделу III	1300	217 639	228 805	215 427
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	6 793
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	6 210	3 856	-
	Итого по разделу IV	1400	6 210	3 856	6 793
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
ПР5	Кредиторская задолженность	1520	471 972	254 823	206 013
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		109 174	18 575	43 991
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
ПР7	Оценочные обязательства	1540	11 616	1 453	1 464
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	483 588	256 276	207 477
	<b>БАЛАНС</b>	1700	707 437	488 937	429 697



Руководитель

(подпись)

Огарь Владимир  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2015
Организация	Акционерное общество "Центральное Конструкторское бюро "Лазурит"		07503359		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5263000105		
Вид экономической деятельности	Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук	по ОКВЭД	73.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности акционерное общество	/	по ОКПОФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
1ТП	Выручка	2110	272 653	314 399
	Себестоимость продаж	2120	(297 741)	(299 460)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(25 088)	14 939
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(25 088)	14 939
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 950	4 187
	Проценты к уплате	2330	-	(16)
	Прочие доходы	2340	36 058	9 496
	Прочие расходы	2350	(16 758)	(9 733)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 838)	18 873
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(4 214)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 497)	430
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 929)	10
	Прочее	2460	(6 538)	(1 291)
	в том числе:			
	расходы из фонда потребления		(6 538)	(8 084)
	прочее		-	6 793
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 305)	13 378

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(11 305)	13 378
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Огарь Владимир  
Александрович  
(расшифровка подписи)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Администрация  
города Нижнего Новгорода

КОПИЯ

Комитет  
по управлению городским имуществом  
и земельными ресурсами

**НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

№ 8120

Открытое акционерное общество  
( полное фирменное наименование )  
"ЦКБ "ЛАЗУРИТ"

ОАО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ"  
( сокращенное наименование )

Дата регистрации 7 февраля 1994 г.

Регистрационный номер 460 (Городской отдел НРП)  
( порядковый № в журнале регистрации )

Место нахождения 603003, г.Нижний Новгород,  
ул.Свободы, д.57

Данные о юридическом лице занесены в свидетельство на дату выдачи:  
23 августа 1999 г.

Настоящее свидетельство дает право осуществлять хозяйственную деятельность  
в соответствии с учредительными документами в рамках действующего  
законодательства Российской Федерации

Зам. Председателя Палаты *Шельганова* Н.Н.Шельганова

М.П.

Серия НРП- НН №8120





**Отчет о финансовых результатах**  
**за Январь - Март 2016 г.**

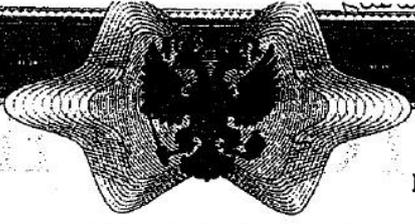
Дата отчета: 2016 г. 03 31

Счетчик: АО «ЦКБ «ЛАЗУРИТ»

Показатель	Единица измерения	31.03.2016	
		31.03.2016	31.03.2015
Выручка	тысяч руб.	175 035	275 035
Себестоимость продаж	тысяч руб.	241 035	241 035
Валовая прибыль	тысяч руб.	34 000	34 000
Прочие доходы и расходы	тысяч руб.	1234	1234
Финансовый результат	тысяч руб.	35 234	35 234
Налог на прибыль	тысяч руб.	10 000	10 000
Чистый финансовый результат	тысяч руб.	25 234	25 234
Чистая прибыль	тысяч руб.	25 234	25 234
Дивиденды	тысяч руб.	0	0
Итого	тысяч руб.	25 234	25 234







Серия 52-АА № 411721

**Российская Федерация**  
**Единый государственный реестр-прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое**  
**имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

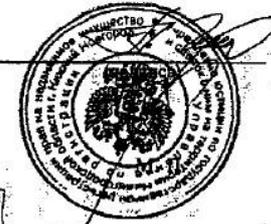
Дата выдачи: 19 июня 2002 года

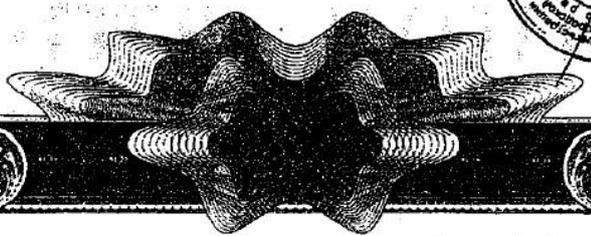
Документы-основания: 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ. Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО  
 УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
 ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
 НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года Распоряжение N 218-р

Субъект (субъекты) права:  
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
 Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
 НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
 Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
 местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ  
 Объект права: Нежилое отдельностоящее здание, Площадь: общая 2,50 кв.м., Этажность:  
 1  
 Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом  
 57  
 Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:Л  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 «18» июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-432

Регистратор АГЕЕВА И.Г.  
 (Ф.И.О.)







Серия 52-АА № 411722

**Российская Федерация**  
**Единый государственный реестр прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое**  
**имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### о государственной регистрации права

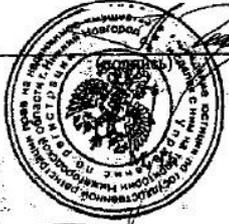
Дата выдачи: 19 июня 2002 года

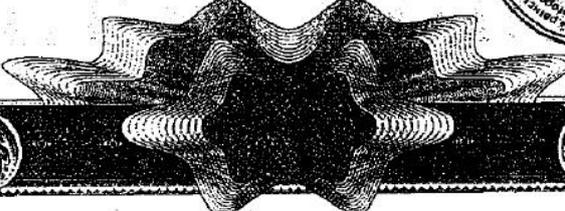
Документы-основания: 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО  
 УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
 ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
 НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года Распоряжение N 218-р

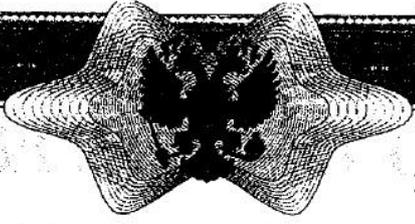
Субъект (субъекты) права:  
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
 Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
 НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИИЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
 Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
 местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ  
 Объект права: Нежилос отдельностоящее здание, Площадь: общая 705,80 кв.м.,  
 Этажность: 1, антресоль  
 Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом  
 57  
 Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:И  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 « 18 » июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-433

Регистратор АГЕЕВА И.Г.  
 (Ф.И.О.)







Серия 52-АА № 411723

**Российская Федерация**  
**Единый государственный реестр прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое**  
**имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

Дата выдачи: 19 июня 2002 года

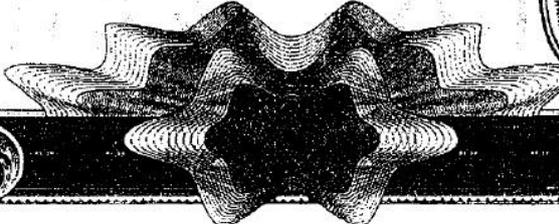
Документы-основания: 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО  
 УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
 ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
 НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года Распоряжение N 218-р

Субъект (субъекты) права:  
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
 Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
 НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИиЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
 Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
 местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

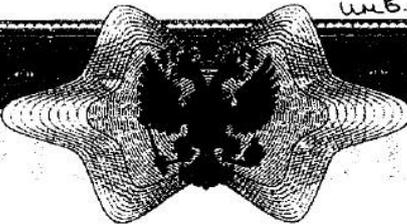
Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ  
 Объект права: Нежилое отдельностоящее здание, Площадь: общая 79,20 кв.м., Этажность:  
 1, антресоль  
 Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом  
 57  
 Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:Е  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 « 18 » июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-434

Регистратор АГЕЕВА И.Г.  
 (Ф.И.О.)





№ 010001



Серия 52-АА № 411724

**Российская Федерация**  
**Единый государственный реестр прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое**  
**имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

Дата выдачи: 19 июня 2002 года

**Документы-основания:** 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО  
 УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
 27 декабря 1993 года Решение № 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
 ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
 НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года Распоряжение № 218-р

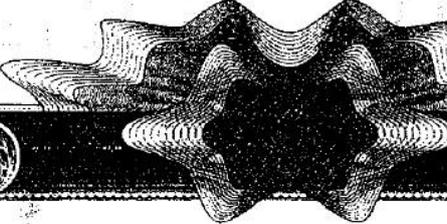
**Субъект (субъекты) права:**  
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
 Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
 НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИиЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
 Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
 местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

**Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ**  
**Объект права:** Нежилое отдельностоящее здание, Площадь: общая 6219,60 кв.м.,  
 Этажность: 4, подвал  
 Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом  
 57  
 Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:В

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 18 июня 2002 52-01/02-31/2002-435  
 « » года сделана запись регистрации №

Регистратор АГЕЕВА И.Г.  
 (Ф.И.О.)





инв. 010015

Серия 52-АА

№ 411725

Российская Федерация  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Дата выдачи: 19 июня 2002 года

Документы-основания: 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО  
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года Распоряжение N 218-р

Субъект (субъекты) права:  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП.НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИ и ЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права: Нежилое отдельностоящее здание, Площадь: общая 169,30 кв.м.,  
Этажность: 1

Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом  
57.

Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:М

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
18 июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-436

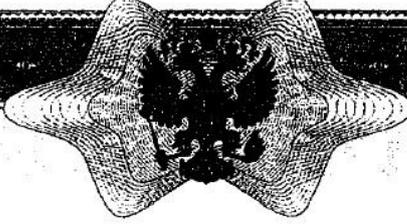
« 18 » июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-436

Регистратор АГЕЕВА И.Г.

(Ф.И.О.)

Мех. экз.





Серия 52-АА
№ 411726

**Российская Федерация**  
**Единый государственный реестр прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое**  
**имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### о государственной регистрации права

Дата выдачи: 19 июня 2002 года

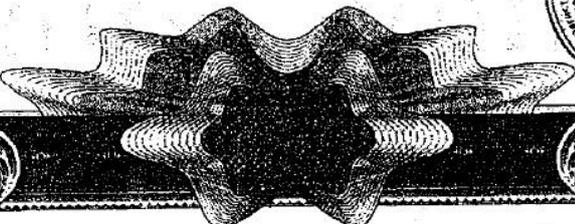
**Документы-основания:** 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ 27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года Распоряжение N 218-р

**Субъект (субъекты) права:**  
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
 Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
 НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИИЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
 Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
 местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

**Вид права:** СОБСТВЕННОСТЬ  
**Объект права:** Нежилое отдельностоящее здание с пристроями, Площадь: общая 317,70 кв.м., Этажность: 1, подвал  
 Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом 57  
 Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:Д,Д1,Д2  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 « 18 » июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-437

Регистратор АГЕЕВА И.Г.  
 (Ф.И.О.)





№ 010014

Серия 52-АА № 411727

**Российская Федерация**  
**Единый государственный реестр прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**  
**Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое**  
**имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

Дата выдачи: 19 июня 2002 года

Документы-основания: 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ 27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года. аспоряжение: N 218-р

Субъект (субъекты) права:  
 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
 Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
 НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУТИИЗР АДМИНИСТРАЦИИ  
 Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
 местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ  
 Объект права: Нежилое отдельностоящее здание с пристроем, Площадь: общая 133,80 кв.м., Этажность: 1  
 Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом 57  
 Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:Ж,Ж1  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 « 18 » июня 2002 года сделана запись регистрации № 52-01/02-31/2002-438

Регистратор: АГЕЕВА И.Г. (Ф.И.О.)

(ПОДПИСЬ)



№ 411728

Серия 52-АА

Российская Федерация  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Дата выдачи: 19 июня 2002 года

Документы-основания: 1. ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Кто утвердил: КОМИТЕТ ПО  
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
27 декабря 1993 года Решение N 2376 2. УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
ОТКРЫТОГО ТИПА "ЛАЗУРИТ" Кто зарегистрировал: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
НИЖНЕГО НОВГОРОДА 7 февраля 1994 года. Распоряжение N 218-р

Субъект (субъекты) права:  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦКБ "ЛАЗУРИТ" (ИНН 5263000105 ;  
Документ: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия НРП-НН № 8120 Кто выдал (удостоверил):  
НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИ И СР АДМИНИСТРАЦИИ  
Г.Н.НОВГОРОДА; Дата регистрации: 7 февраля 1994 года.; Адрес фактического  
местонахождения: г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.57)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ  
Объект права: Нежилое отдельное здание с пристроем, Площадь: общая 14261,70  
кв.м., Этажность: 4, надстройка  
Адрес (местоположение) объекта: Город НИЖНИЙ НОВГОРОД, улица СВОБОДЫ, дом  
57  
Кадастровый (или условный) номер: 52:18:01 00 00:0000:09322:А.А.1  
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
19 июня 2002 52-01/02-31/2002-439  
«    »    года сделана запись регистрации №

Регистратор АГ ЕЕВА И.Г.  
(Ф.И.О.)



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "24" сентября 2014 года

Документы-основания: • ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ от 27.12.1993г., выдан КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

- УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА, примечание к названию: "ЛАЗУРИТ" от 07.02.1994г., выдан АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
- Решение от 26.08.2013 года

Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНОЕ КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЛАЗУРИТ" ИНН: 5263000105, ОГРН: 1025204408910, дата гос.регистрации: 07.02.1994, наименование регистрирующего органа: НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУЛИЗР АДМИНИСТРАЦИИ Г.Н.НОВГОРОДА, КПП: 526301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Свободы, д.57

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 11 381,6 кв.м, этаж этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, надстройка, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Свободы, д.57, пом.П1

Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0010090:160

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 52-52-01/458/2014-604

Регистратор  АЛЕКСЕЕВА Ю.А.  
 М.П. (подпись)

52-АЕ 668938



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "24" сентября 2014 года

Документы-основания: • ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ от 27.12.1993г., выдан КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
• УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА, примечание к названию: "ЛАЗУРИТ" от 07.02.1994г., выдан АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА  
• Решение от 26.08.2013 года

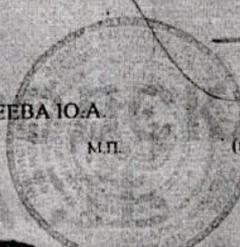
Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНОЕ КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЛАЗУРИТ", ИНН: 5263000105, ОГРН: 1025204408910, дата гос.регистрации: 07.02.1994, наименование регистрирующего органа: НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИЗР АДМИНИСТРАЦИИ Г.Н.НОВГОРОДА, КПП: 526301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Свободы, д.57

Вид права: Собственность

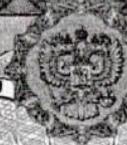
Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 730,8 кв.м, этаж этаж №1, этаж №2, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Свободы, д.57, пом.П2

Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0010090:158

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 52-52-01/458/2014-605

Регистратор  АЛЕКСЕЕВА Ю.А.  
М.П. (подпись)

52-АЕ 668939 

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "24" сентября 2014 года

Документы-основания: • ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ от 27.12.1993г., выдан КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

- УСТАВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ОТКРЫТОГО ТИПА, примечание к названию: "ЛАЗУРИТ" от 07.02.1994г., выдан АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
- Решение от 26.08.2013 года

Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНОЕ КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЛАЗУРИТ", ИНН: 5263000105, ОГРН: 1025204408910, дата гос. регистрации: 07.02.1994, наименование регистрирующего органа: НИЖЕГОРОДСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА КУГИЗР АДМИНИСТРАЦИИ Г.НОВГОРОДА, КПП: 526301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д.57

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д.57, пом. ПЗ

Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0010090:159

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 52-52-01/458/2014-606

Регистратор АЛЕКСЕЕВА Ю.А.  
М.П. (подпись)

52-АЕ 668940



7

г. Нижний Новгород

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АРЕНДАТОР: Открытое акционерное общество "Центральное конструкторское бюро "Лазурит"

ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
УЧАСТОК :

Местоположение ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД СОРМОВСКИЙ РАЙОН  
СВОБОДЫ УЛ. , 57

Площадь 17500.00 кв. м.

ДОГОВОР №: 11463/01

Основание РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА  
НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ 10/06/2004 № 1817-Р

Срок действия "10" ИЮНЯ 2053 г.  
договора

Договор подлежит обязательной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области (Крылова 9, Купышева 9, Ленина 54-а)

Внесен в единый реестр  
договоров аренды  
земельных участков  
города Нижнего Новгорода  
Учетный номер 11463/01  
Дата 15 июля 2004  
Подпись С.В. Алексеев

ДОГОВОР № 11463/01  
аренды земельного участка

*Исайев А. А.*

город Нижний Новгород

Администрация города Нижнего Новгорода в лице ПЕРВОГО ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ТЕРЕШЕНКОВОЙ ВЕРЫ ПАВЛОВНЫ, действующей на основании ДОВЕРЕННОСТИ № 01-222/Д ОТ 26/12/2003г., ВЫДАННОЙ ГЛАВОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

именуемая в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Центральное конструкторское бюро "Лазурит"

в лице ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КВАША НИКОЛАЙ ИОСИФОВИЧ

действующего на основании УСТАВ

именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА ОТ 10/06/2004 № 1817-Р

АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок (далее Участок) площадью 17500.00 (СЕМНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ КВ.М.)

расположенный ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД СОРМОВСКИЙ РАЙОН СВОБОДЫ УЛ., 57

Категория земель - ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ.

1.2. Границы земельного участка обозначены на плане (чертеж ГлавУАГ № 843кч) и согласованы с Главным Управлением архитектуры и градостроительства г.Н.Новгорода (далее ГлавУАГ) и не могут быть самостоятельно изменены АРЕНДАТОРОМ.

1.3. Участок предоставляется ПОД ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОГО ЦЕНТРА

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области	
Номер регистрационного округа	<u>52</u>
Произведена государственная регистрация <u>Расчета аренды</u>	
Дата регистрации	<u>29 ноября 20 05</u> г.
Номер регистрации	<u>52-52-01/6-00/0005-16</u>
Регистратор	<u>Гармашева А. В.</u> ф.и.о. <i>ГВ</i>

Приложение № 2

Копии страховых полисов, сертификатов и свидетельств оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат  
от 29.07.2015



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

настоящим подтверждается, что

**Молокин Алексей  
Станиславович**

**является членом  
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер **3556**  
дата включения в реестр **02 ноября 2012**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**И. о. Генерального директора**  **А.В.Коста**



Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://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**

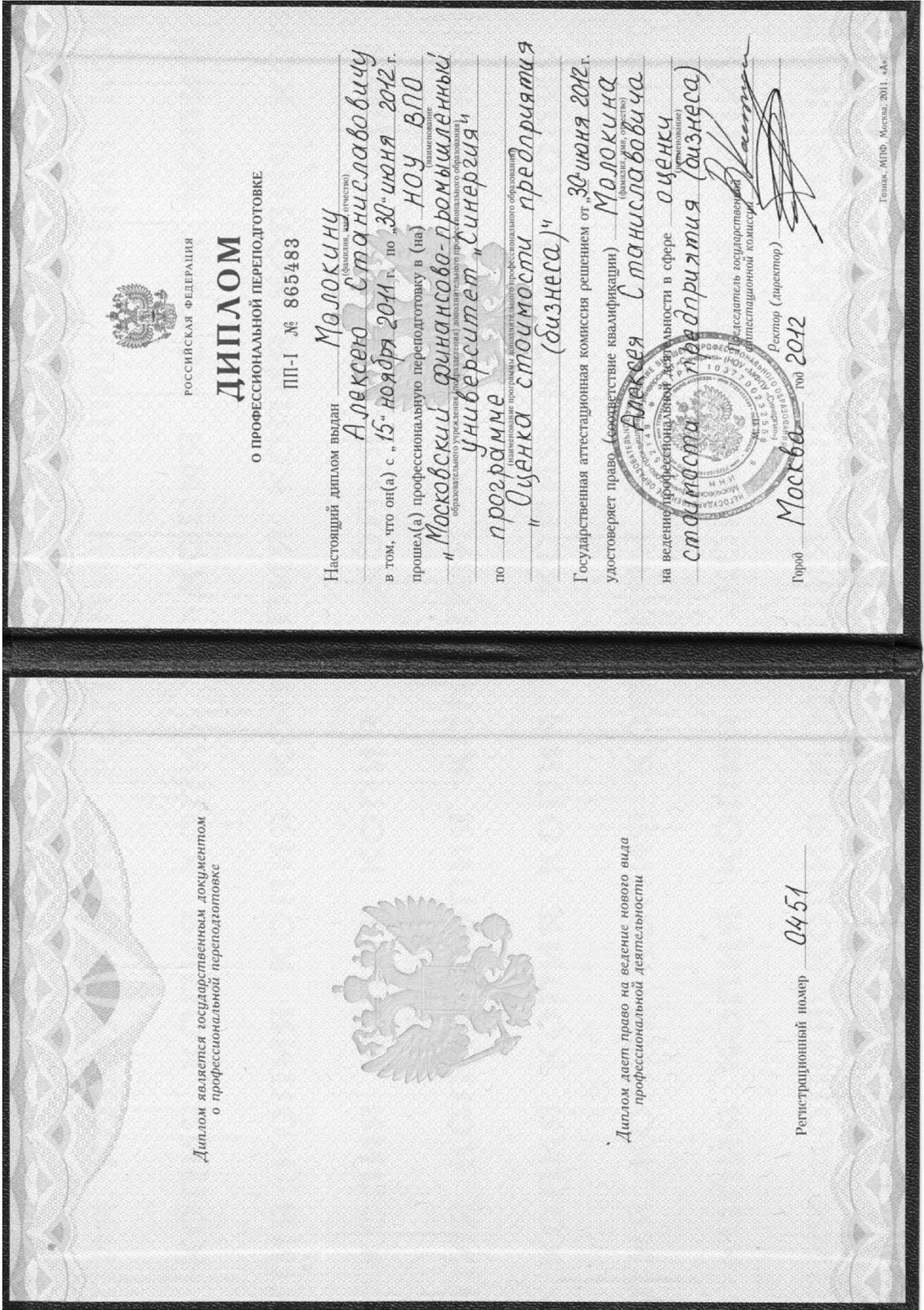
Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СМАО
Место нахождения некоммерческой организации	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный 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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865488

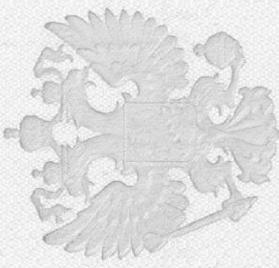
Настоящий диплом выдан Молокину  
Алексею Станиславовичу  
(фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 15 ноября 2011 г. по 30 июня 2012 г.  
(даты начала и окончания профессиональной переподготовки)  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО  
(наименование образовательного учреждения (образовательной организации) дополнительного профессионального образования)  
«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»  
 по программе  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2012 г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Молокина  
(фамилия, имя, отчество)  
Алексея Станиславовича  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)  
(профессиональная деятельность)  
 на уровне Эксперт  
(уровень квалификации)  
 Государственный аттестационный комитет  
 Ректор (директор) Молочина  
 Москва 000 2012



Генплан МПФ, Москва, 2011, «А»

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0451



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Моложину Алексею Александровичу (фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 18.07.2016 по 18.07.2016 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) УОУ ФАП ИЭО (наименование)  
 по программе повышения квалификации специалистов по предпринимательству (бизнесу)  
 в объеме 76 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Судна имущества</u>	<u>72</u>	
<u>Предприятия (бизнес)</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  
 Ректор (директор) С.В. Рязанский  
 Секретарь А.В. Сидорова

Свидетельство является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0074/2016



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		№	77700 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 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 андеррайтинга и методологии	 / Новиков Р.С. / М.П. на основании Доверенности № 8 от 01.01.2015 г.		<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>   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»).												
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 01.09.2015 г.											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 1 0 9 2 0 1 5 по 3 1 0 8 2 0 1 6											
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 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.												
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления маркетинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ЦОИ» Генеральный директор _____ / Молокин А.С. / М.П. ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА на основании Устава											
Новиков Р.С. / Доверенность № 8 от 26.08.2015 г.	8 от 26.08.2015 г.											

Всего прошнуровано,  
пронумеровано  
и скреплено печатью  
*128 Сто двадцать*  
*восемь* ) лист об

*Соловьев И.С.*

