

ОТЧЕТ № 08-16/01/310112
об оценке рыночной стоимости
1 (Одной) обыкновенной именной акции
ЗАО «АСКК»

Действительная дата оценки: 26 апреля 2016 г.

Дата публикации Отчета: 29 апреля 2016 г.

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

Исполнитель: ООО «ЦОИ»

Основание для проведения оценки: Договор № 01/310112 об оказании услуг по оценке от 31.01.2012 г. и Техническое задание № 08 от 20.04.2016 г.

Москва, 2016 г.

Заключение о рыночной стоимости одной обыкновенной акции ЗАО «АСКК»

В соответствии с договором № 01/310112 об оказании услуг по оценке от 31.01.2012 г. и Техническим заданием № 08 от 20.04.2016 г., заключенными между Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции», и Исполнителем – ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА», специалистами ООО «ЦОИ», была произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки в составе: Одна именная бездокументарная обыкновенная акция в составе пакета акций в количестве 1026 (одной тысячи двадцати шести) штук Закрытого акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» (ОГРН: 1027739127899, ИНН 7704167721, КПП 771401001), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-08445-Н (далее: «Объект оценки»).

Действительная дата оценки 26 апреля 2016 года.

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

1 194 000 (Один миллион сто девяносто четыре тысячи) рублей.

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

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

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

Генеральный директор,
эксперт-оценщик



Молокин А.С.

29 апреля 2016 года.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	5
3. Сведения о заказчике и оценщике	8
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
5. Используемые термины и определения	10
6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
7. Точное описание Объекта оценки	13
7. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	43
8. Оценка рыночной стоимости 100% долей акций Компании по затратному подходу	48
9. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке	74
10. Определение рыночной стоимости Объекта оценки	75
11. Сертификат качества	76
12. Приложения	77

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

Дата, на которую определяется стоимость: 26 апреля 2016 г.

Вид стоимости:

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

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

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

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

Наименование подхода к оценке:	Результат – величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная при применении подхода, руб. (100% акционерного капитала):
Затратный	4 893 996 000
Доходный	не применялся
Сравнительный	не применялся

Источник: расчеты оценщика

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

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки на 26 апреля 2016 года, с учетом поставленной цели и предполагаемого использования результатов оценки, составляет, округленно:

1 194 000 (Один миллион сто девяносто четыре тысячи) рублей.

2. Задание на оценку

2.1. Объект оценки

Состав объекта оценки:

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

2.2. Имущественные права на Объект оценки

Право собственности.

2.3. Цель оценки

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

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки

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

2.5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

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

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

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

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

2.6. Дата оценки

26 апреля 2016 года.

2.7. Срок проведения оценки

Работы проводились с 20 апреля по 29 апреля 2016 года.

2.8. Дата составления отчета

Дата составления отчета 29 апреля 2016 года.

2.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

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

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

2.9.2. Положение об ответственности

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9.6. Скрытые характеристики и факты

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

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

2.9.7. Конфиденциальность

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

3. Сведения о заказчике и оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

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

3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3. Сведения об оценщике

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

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

Таблица 4. Сведения об организации-исполнителе

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

3.4. Сведения о страховании ответственности организации-Исполнителя

Ответственность юридического лица (с которым оценщик заключил трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована ООО «Центральное Страховое Общество»; Договор страхования №77700 ОО-000386/15; Страховая сумма 5 000 000 рублей; Срок действия договора страхования: с 01 сентября 2015 года по 31 августа 2016 года.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

5. Используемые термины и определения

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

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

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Устав ЗАО «АСКК».
- Свидетельство № 065.678 ГУ Московская регистрационная палата 20.05.1997 г.
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 007811364 от 29.08.2002 г. ОГРН 1027739127899 от 29.08.2002 г.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 77 № 012326166 от 05.06.2002 г.
- Бухгалтерская отчетность ЗАО «АСКК» за 2013, 2014 и 2015 гг. и 1-й квартал 2016 года с расшифровками балансовых значений.

6.2. Справочная литература и открытые источники информации

- Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет – RUSBONDS.RU.
- Материалы информационно-аналитического агентства «Анализ, консультации и маркетинг» («АК&М») (www.akm.ru).
- Система комплексного раскрытия информации и новостей (www.skrin.ru).
- Российская экономика: тенденции и перспективы. Ежемесячный бюллетень. Институт Экономики переходного периода, Москва (<http://www.iet.ru>).
- Обзоры Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (<http://www.forecast.ru>).
- Материалы интернет-сайта Министерства Экономического Развития РФ (www.economy.gov.ru).
- Материалы аналитического агентства «Росбизнесконсалтинг» (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).
- Центральный банк России (<http://www.cbr.ru>).

7. Точное описание Объекта оценки

В рамках настоящего отчета произведена оценка рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной акции в составе пакета в количестве 1026 штук, что составляет 25,02%, или 25% плюс 1 акция ЗАО «АСКК».

7.1. Официальные сведения о компании

7.1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки, история создания

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

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

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

ИНН: 7704167721, КПП: 771401001.

Генеральный директор: Кокарев Алексей Константинович.

Общество создано без ограничения срока его деятельности.

7.1.2. Наименование и местоположение Общества

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

Сокращенное фирменное наименование – ЗАО «АСКК».

Местонахождение

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

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

7.1.3. Правовой статус Общества

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

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

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

7.1.4. Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

7.2. Основные виды деятельности компании, планы будущей деятельности

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

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

7.3. Организационная структура компании

Органами управления Общества являются:

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

7.4. Сведения о размере уставного капитала и структура собственности компании

Уставный капитал Общества составляет 4 100 000 (Четыре миллиона сто тысяч) рублей и разделен на 4 100 (Четыре тысячи сто) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча рублей) каждая.

7.5. Важнейшие финансовые показатели компании

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

Таблица 5. Важнейшие показатели

Показатель	Балансовое значение на 31.12.2015	Рост/уменьшение в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года
Валюта баланса	994 867 814	72 750 217
Чистые активы	- 2 654 934 152	22 070 840
Выручка	615 785 000	181 550 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	288 324 000	69 620 000
Чистая прибыль (убыток)	247 083 000	25 934 000

Источник: данные ЗАО «АСКК»

7.6. Имущественный комплекс компании

7.6.1. Общая характеристика

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

7.6.2. Характеристика месторасположения

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

7.6.3. Основные характеристики здания

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

Основные характеристики здания указаны в таблице ниже:

Таблица 6. Основные характеристики здания «Mercedes Benz Plaza»

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

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

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

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

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

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

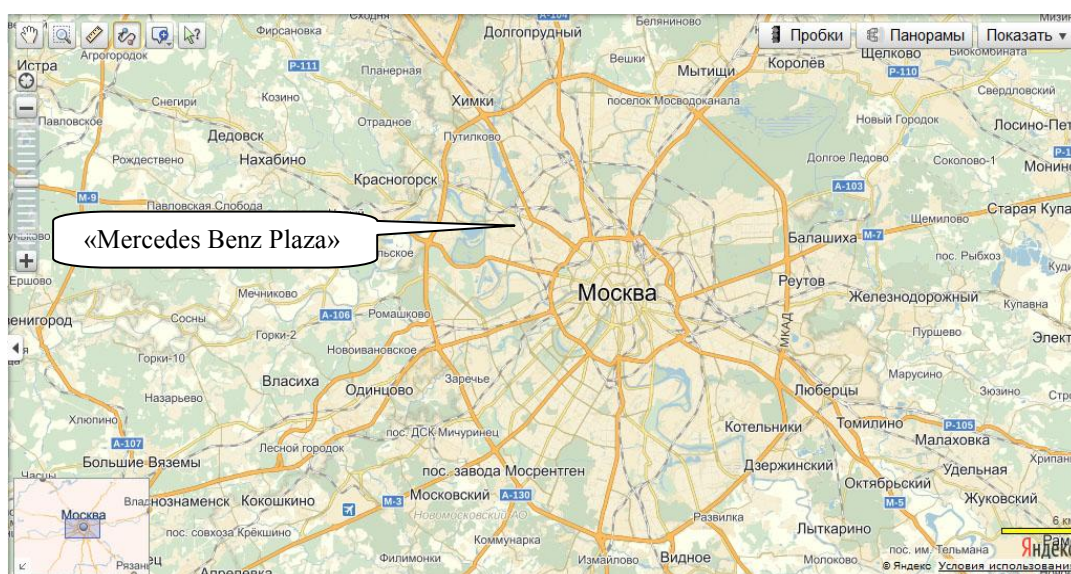


Рис. 1. Месторасположение офисно-торгового комплекса на карте г. Москвы

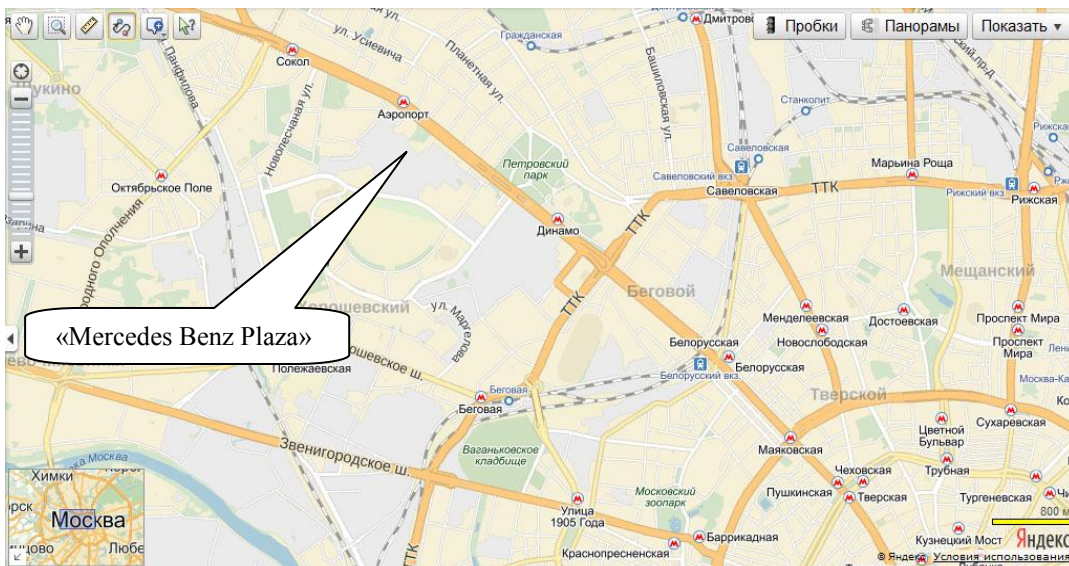
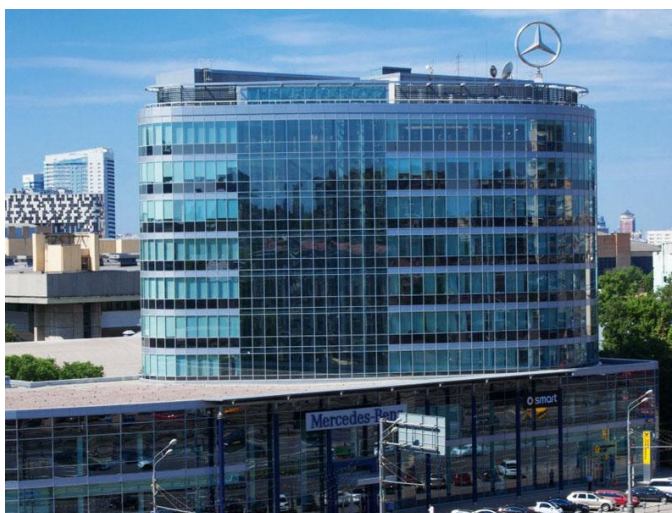


Рис. 2. Месторасположение офисно-торгового комплекса на карте г. Москвы



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



Фотография 1. Фасад здания



Фотография 2. Интерьер Шоу-рум



Фотография 3. Интерьер Шоу-рум



Фотография 4. Интерьер Шоу-рум

7.7. Анализ финансово-хозяйственной деятельности ЗАО «АСКК»

7.7.1. Исходные данные

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

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

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

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

7.7.1. Исходные данные

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

- Бухгалтерский баланс за 2013 г., 2014 г., 2015 г., 3 месяца 2016 г.
- Отчет о финансовых результатах за 2013 г., 2014 г., 2015 г.

Период проведения анализа: для анализа динамики состава и структуры имущества и источников их формирования, ликвидности и финансовой устойчивости предприятия – с 2013 – по 1 квартал 2016 г. включительно.

Для анализа финансовых результатов деятельности предприятия, рентабельности и деловой активности – с 2013 по 31.12.2015 г. ввиду того, что источник для подобного анализа - отчет о финансовых результатах. Промежуточный отчет о финансовых результатах за 3 месяца 2016 г. формируется с накоплением, и соответственно его данные не сопоставимы с годовыми показателями, а только с аналогичными периодами 2014 и предыдущих годов.

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

Данный анализ носит ограниченный характер, поскольку:

а) использовали финансовые отчеты только за указанный выше период;

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

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

Таблица 7. Бухгалтерские балансы годовые, за 2013 – 3 мес. 2016 гг., тыс. руб.

Показатель	Код стр.	2013	2014	2015	3 мес. 2016
А К Т И В					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	-	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	-
Основные средства	1150	51 294	46 022	44 999	44 905
в том числе:		-	-	-	-
- незавершенные капитальные вложения	1151	1 620	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	799 705	768 947	738 189	730 500
Финансовые вложения	1170	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	21	2 842	151	96
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-	-
		-	-	-	-
ИТОГО по разделу I.	1100	851 020	817 812	783 340	775 501
		-	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	1	1	1	1
в том числе:		-	-	-	-
ценности	1211	1	1	1	1
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	11 720	6 415	20 213	14 371
в том числе: дебиторская задолженность: платежи		-	-	-	-
- поставщиками и подрядчиками	12301	4 327	534	594	591
- покупателя и заказчика (62,76,82)	12302	3 589	5 878	15	21
- расчеты по налогам и сборам	12303	3 545	3	18 976	13 429
- расчеты по социальному страхованию	12304	6	1	1	-
- расчеты с персоналом по оплате труда	12305	50	-	-	-
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	202	-	627	329
Расходы будущих периодов	12310	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	24 350	24 350
в том числе:		-	-	-	-
- займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	1241	-	-	24 350	24 350
- прочие финансовые вложения	1242	-	-	-	-

Показатель	Код стр.	2013	2014	2015	3 мес. 2016
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 885	97 494	166 826	167 219
в том числе:		-	-	-	-
- расчетные счета	1251	4 052	3 530	15 914	6 319
- валютные счета	1252	912	71 950	911	875
- прочие денежные средства	1253	899	22 000	150 000	160 000
Прочие оборотные активы	1260	650	395	137	2 269
		-	-	-	-
ИТОГО по разделу II.	1200	18 256	104 306	211 527	208 210
БАЛАНС	1600	869 276	922 118	994 867	983 710
П А С С И В					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставной капитал	1310	4 100	4 100	4 100	4 100
Собственные акции выкупленные у акционеров	1320	-	-	- 3 400 000	- 3 400 000
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 000	6 000	6 000	6 000
Резервный капитал	1360	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	493 633	536 899	712 896	734 965
ИТОГО по разделу III.	1300	503 733	546 999	- 2 677 004	- 2 654 935
		-	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	146 976	-	3 400 000	3 400 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	88 659	-	-
Прочие обязательства	1450	77 254	72 543	72 543	74 915
ИТОГО по разделу IV.	1400	224 230	161 202	3 472 543	3 474 915
VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ					
Заемные средства	1510	70	-	101 837	131 030
в том числе:		-	-	-	-
-кредиты, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчётной даты	1511	-	-	101 837	131 030
-займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчётной даты	1512	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	138 995	203 381	96 855	32 341
в том числе:		-	-	-	-
- поставщики и подрядчики	1521	3 556	2 712	1 090	1 782
- расчеты с покупателями и заказчиками	15202	113 332	58 720	55 035	394
- расчеты по налогам и сборам	15203	9 076	41 482	40 730	28 695
- расчеты по социальному страхованию	15204	-	183	-	339
- расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-	1 130
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	13 031	100 284	-	-
- прочие кредиторы	15209	-	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	2 248	10 536	637	358
Прочие обязательства	1550	-	-	-	-
		-	-	-	-
ИТОГО по разделу V.	1500	141 313	213 917	199 329	163 730
БАЛАНС	1700	869 276	922 118	994 868	983 710

Источник: данные Компании

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

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

Показатель	Код строки	2013	2014	2015
Выручка	2110	384 412	434 235	615 785
Себестоимость продаж	2120	(99 148)	(109 560)	(123 034)
Валовая прибыль (убыток)	2100	285 264	324 675	492 751
Коммерческие расходы	2210	-	-	-

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

Источник: данные Компании

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

Таблица 9. Корректировки, используемые в агрегированном балансе.

Статьи баланса	Корректировки	Формула
АКТИВ		
1. Внеоборотные активы	внеоборотные активы и долгосрочная дебиторская задолженность	стр.№1100 ф.1+ стр.№1231 ф.1
2. Оборотные активы	оборотные активы за минусом долгосрочной дебиторской задолженности	стр.№1200 ф.1- стр.№12310 ф1
2.1. Запасы и затраты	запасы и затраты, НДС по приобретенным ценностям, скорректированные на товары отгруженные.	стр.№1210 ф.1 + стр.№1220 ф.1- стр.№1214 ф.1
2.2. Дебиторская задолженность	дебиторская задолженность и товары отгруженные, которые тоже можно приравнять к краткосрочной дебиторской задолженности.	стр.№12310 ф.1 + стр.№12320 ф.1 + стр.№1214 ф.1
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	сумма денежных средств и краткосрочных финансовых вложений	стр.№1240 ф.1 + стр.№1250 ф.1
2.4. Прочие оборотные активы.		стр.№1260 ф.1
ПАССИВ		
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

Статьи баланса	Корректировки	Формула
Статьи баланса	Корректировки	Формула
3.1. Займы и кредиты		стр.№1510 ф.1
3.2.Кредиторская задолженность		стр.№1520 ф.1
3.3.Прочие краткосрочные пассивы		стр.№1550 ф.1 + стр.№1540 ф.1

Анализ состава, динамики имущества и источников его формирования

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

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

Показатель	Код стр.	2013	2014-2013	2015-2014	1 кв.2016 – 2015
АКТИВ					
1. Внеоборотные активы	1100	851 020	(33 208)	(34 472)	(7 839)
2. Оборотные активы	1200	18 256	86 050	193 267	(89 364)
2.1. Запасы и затраты	1210+1220	1	0	(0)	1
2.2. Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	11 720	(5 305)	(6 415)	0
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1250	5 885	91 609	69 332	393
2.4. Прочие оборотные активы.	1260	650	(255)	(258)	2 132
Баланс	1600	869 276	52 842	72 749	(11 157)
ПАССИВ					
1. Собственный капитал	1300+1530	503 733	43 266	(3 224 003)	22 070
2. Долгосрочные пассивы	1400	224 230	(63 028)	3 311 341	2 372
2.1. Займы и кредиты	1410	146 976	(146 976)	3 400 000	-
2.2. Прочие долгосрочные пассивы	1420	-	-	-	-
3. Краткосрочные пассивы	1500-1530	141 313	72 604	(14 588)	(35 599)
3.1. Займы и кредиты	1510	70	(70)	101 837	29 193
3.2. Кредиторская задолженность	1520	138 995	64 386	(106 526)	(64 514)
3.3. Прочие краткосрочные пассивы	1540	2 248	8 288	(9 899)	(279)
Баланс	1700	869 276	52 842	72 750	(11 158)

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Как видно из горизонтального баланса Компании за 2013 – 2015 гг. валюта баланса возростала за счет оборотных активов, причем, за счет наиболее ликвидной их компоненты: денежные средства и их эквиваленты, что говорит о высокой ликвидности баланса Компании. За 1 квартал 2016 гг. валюта баланса незначительно снизилась по сравнению с показателем на конец 2015 года.

Таблица 11. Вертикальный анализ агрегированного баланса

Показатель	Код строки	2012	2013	2014	3 кв. 2015	изменение (+,-) 1 кв.2016-2013
Внеоборотные активы						
Нематериальные активы	1110	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	1150	5,9%	5,0%	4,5%	4,6%
Незавершенное строительство	1151	1151	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1180+1190	1180+1190	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%
ИТОГО по разделу 1.	1100	1100	97,9%	88,7%	78,7%	78,8%
Оборотные активы						
Запасы+НДС	1210+ 1220	1210+ 1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	1230	1,3%	0,7%	2,0%	1,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1240	0,0%	0,0%	2,4%	2,5%

Показатель	Код строки	2012	2013	2014	3 кв. 2015	изменение (+,-) 1 кв.2016-2013
Денежные средства	1250	1250	0,7%	10,6%	16,8%	17,0%
Наиболее ликвидные активы	1240+1250	1240+1250	0,7%	10,6%	19,2%	19,5%
ИТОГО по разделу 2	1200	1200	2,1%	11,3%	21,3%	21,2%
БАЛАНС	1100+1200	1100+1200	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Капитал и резервы						
Уставной капитал	1310	1310	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%
Добавочный и резервный капитал	1350+1360	1350+1360	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%
ИТОГО по разделу 3.	1300	1300	57,9%	59,3%	-269,1%	-269,9%
Долгосрочные обязательства						
ИТОГО по разделу 4.	1400	1400	25,8%	17,5%	349,0%	353,2%
Краткосрочные обязательства						
Заёмные средства	1510	1510	0,0%	0,0%	10,2%	13,3%
Кредиторская задолженность	1520	1520	16,0%	22,1%	9,7%	3,3%
Прочие обязательства	1530+1540+1550	1530+1540+1550	0,3%	1,1%	0,1%	0,0%
Краткосрочные пассивы	1510+1540	1510+1540	0,3%	1,1%	10,3%	13,4%
ИТОГО по разделу 5.	1500	1500	16,3%	23,2%	20,0%	16,6%
Всего заёмных средств	1400+1500	1400+1500	42,1%	40,7%	369,1%	369,9%
БАЛАНС	1700	1700	87,4%	92,7%	100,0%	5,3%
Величина собственных средств в обороте	1300-1100	1300-1100	-40%	-29%	-348%	-349%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Анализ вертикального баланса ЗАО «АСКК» показывает, что на протяжении 2013 – 1 квартала 2016 г. активы общества были представлены в основном внеоборотными активами (88 – 97%). Также, рассматривая дебиторскую задолженность ЗАО «АСКК» следует отметить, что предприятие в течение всего анализируемого периода имело пассивное сальдо (дебиторская задолженность ниже кредиторской).

Анализ финансовой устойчивости

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

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

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

«Абсолютная финансовая устойчивость» – излишек собственных оборотных средств.

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

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

увеличения собственных оборотных средств, а также за счет дополнительного привлечения долгосрочных кредитов и заемных средств.

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

Финансовая устойчивость предприятия характеризуется следующими коэффициентами рыночной устойчивости:

Коэффициент автономии

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

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

Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)

Чем больше коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, это означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

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

Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств

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

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

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

Коэффициент отношения собственных и заемных средств

Коэффициент, обратный коэффициенту соотношения заемных и собственных средств.

Коэффициент маневренности

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

Рекомендуемое значение - 0,5 и выше.

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

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

Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами

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

Рекомендуемое значение 0,6-0,8.

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

Коэффициент обеспеченности собственными источниками формирования

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

Рекомендуемое значение $\geq 0,1$

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

Коэффициент имущества производственного назначения

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

Рекомендуемое значение $\Rightarrow 0,6$

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

Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств

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

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

Коэффициент краткосрочной задолженности

Характеризует долю краткосрочных обязательств в общей сумме обязательств

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

Коэффициент кредиторской задолженности

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

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

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

Таблица 12. Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Коэффициент автономии	0,58	0,59	-2,69	-2,70

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,73	0,69	-1,37	-1,37
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,02	0,13	0,27	0,27
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	1,38	1,46	-0,73	-0,73
Коэффициент маневренности	-0,69	-0,50	1,29	1,29
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-19,02	-2,60	-16,36	-16,48
Коэффициент имущества производственного назначения	0,98	0,89	0,79	0,79
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,31	0,23	4,37	4,24
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,02%	0,00%	2,77%	3,60%
Коэффициент кредиторской задолженности	38,64%	57,03%	2,66%	0,90%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям за период с2013 по 31.03.2016 г., говорит о том, что ситуация на ЗАО «АСКК» изменилась.

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

Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге – увеличение собственных средств. В анализируемом периоде оборачиваемость дебиторской задолженности выше периода оборота оборотных средств.

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

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

Анализ платежеспособности и ликвидности

Платежеспособность – это возможность предприятия расплачиваться по своим обязательствам;

Ликвидность – способность активов предприятия быстро покрыть все финансовые обязательства.

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

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

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

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

Таблица 13. Классификация активов баланса по степени ликвидности

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

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

Таблица 14. Классификация пассивов баланса по степени срочности погашения

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

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

Баланс считается абсолютно ликвидным, если:

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

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

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

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

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

постоянных пассивов и труднореализуемых активов отражает нижнюю границу платежеспособности за счет собственных средств предприятия.

Для оценки платежеспособности и ликвидности предприятия используются следующие показатели:

Коэффициент абсолютной ликвидности

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

Рекомендуемое значение - 0,2-0,5

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

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности

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

Рекомендуемое значение - 0,5-1,0

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

Коэффициент текущей ликвидности

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

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

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

Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности

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

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

где:

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

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

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

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

Т = 12 – отчетный период, мес.;

2 – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности.

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

коэффициент текущей ликвидности имеет значение от 0,6 до 1,25 - на конец отчетного периода данный коэффициент имеет значение 22,04;

коэффициент обеспеченности собственными средствами имеет значение 0,2.

Таблица 15. Анализ ликвидности баланса по относительным показателям

Наименование финансового коэффициента	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,46	18,02	21,94
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,05	0,46	18,02	21,95
Коэффициент текущей ликвидности	0,13	0,49	18,12	22,04
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	(6,74)	(1,05)	0,06	0,21
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,333	13,467	11,999

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Коэффициент абсолютной ликвидности на конец анализируемого периода (31.01.2016 г.) находится в пределах нормативного значения (0,2-0,5). Это говорит о том, что предприятие в достаточной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов, т.е. свидетельствует о достаточности на предприятии свободных денежных средств.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. На 31.03.2016 г. данный показатель также находился в пределах норматива: 21,95.

Коэффициент текущей ликвидности в течение всего анализируемого периода имел положительную тенденцию к повышению и к 31.03.2016 г. приблизился к нормативному значению (нормативное значение - более 2), что говорит о том, что предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. Существует, однако, мнение, что нормативное значение коэффициента текущей ликвидности представлено завышенным - у большинства предприятий этот коэффициент ниже 2, хотя в их платежеспособности сомневаться не приходится. Нормальным считается значение коэффициента 1,5 – 2,5, в зависимости от отрасли экономики. Значение ниже 1 говорит о высоком финансовом риске, связанном с тем, что предприятие не в состоянии стабильно оплачивать текущие счета. Значение более 3 может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала.

Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. В течение анализируемого периода значение показателя было нормативным (норматив более 1), и на 31.03.2016 установилось на уровне 11,99, что говорит о том, что предприятие может восстановить свою платежеспособность в ближайшее время.

Анализ финансовых результатов деятельности предприятия

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

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

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

Показатель	Код строки	2013	2014 - 2013	2015 - 2014
Управленческие расходы	2220	(30 604)	(97 115)	9 094
Расходы, связанные с разведкой и оценкой нефти и газа	2230	-	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	254 660	(57 704)	216 581
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	-	-	863
Проценты к уплате	2330	(7 013)	827	(273 226)
Прочие доходы	2340	27 840	21 955	84 570
Прочие расходы	2350	(23 680)	1 819	7 729
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	251 807	(33 103)	36 517
Текущий налог на прибыль	2410	(51 752)	(12 732)	13 202
в том числе: постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 389	(19 311)	15 034
Налог на прибыль прошлых лет, доначисленный в текущем году	2425	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1	2 820	(2 692)
Прочее	2460	-	-	-
штрафы и пени, подлежащие уплате в бюджет	2462	-	-	-
прочее	2463	-	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	200 056	(43 015)	47 027

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

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

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

Анализ рентабельности предприятия

Для проведения анализа применялись следующие основные показатели:

Общая рентабельность.

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

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

Рентабельность оборотных активов

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

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

Общая рентабельность производственных фондов

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

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

Рентабельность всех активов

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

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

Рентабельность основной деятельности

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

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

Рентабельность производства

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

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

Таблица 17. Коэффициенты рентабельности

Наименование показателя	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Общая рентабельность, %	65,50%	50,37%	46,82%
Рентабельность продаж, %	66,25%	45,36%	76,53%
Рентабельность собственного капитала, %	0,00%	29,89%	-23,20%
Рентабельность оборотных активов, %	0,00%	150,56%	6,84%
Общая рентабельность производственных фондов, %	899,55%	449,46%	633,52%
Рентабельность всех активов, %	0,00%	17,03%	5,62%
Рентабельность финансовых вложений, %	27,48%	22,17%	31,06%
Рентабельность основной деятельности	74,21%	74,77%	80,02%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

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

Выводы

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

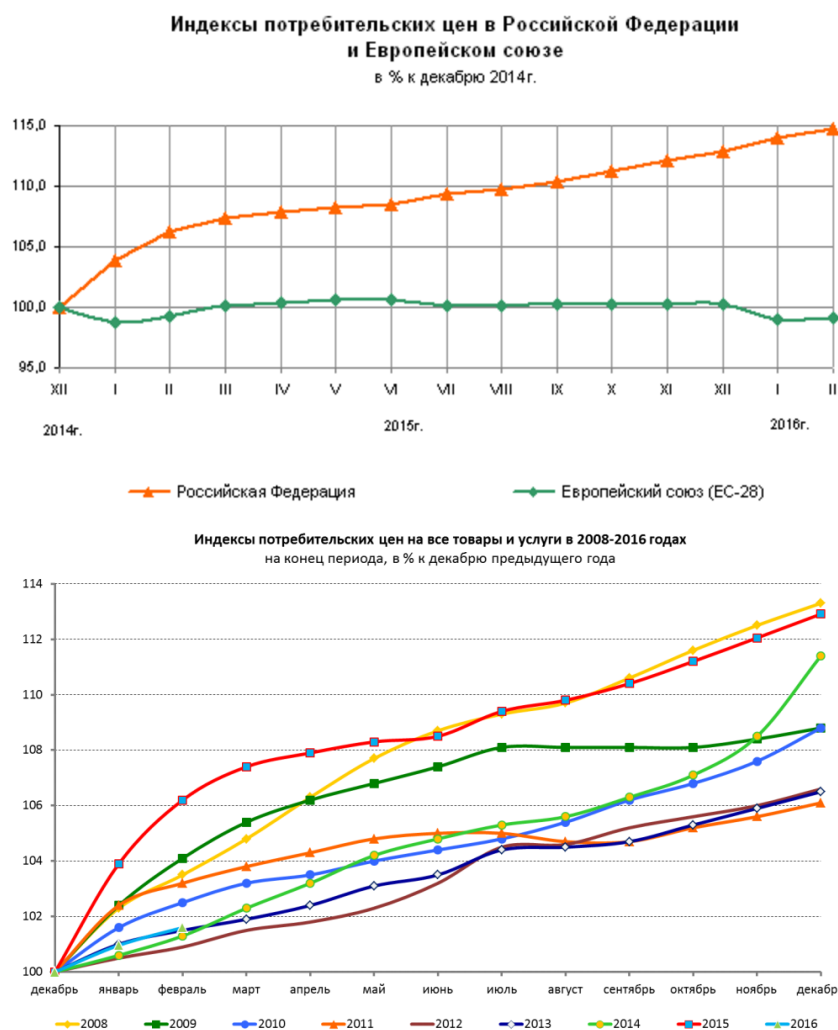
- Динамику изменения валюты баланса за 2013 – 1 квартал 2016 г. можно назвать отрицательной. Валюта баланса и основные балансовые статьи за этот период уменьшились.
- Активы Общества представлены, в основном, внеоборотными активами (прежде всего – основными средствами).
- Коэффициенты финансовой устойчивости на конец периода находятся в положительной зоне. Платежеспособность и ликвидность предприятия находятся на нормативном уровне.
- Предприятие в течение всего анализируемого периода имело пассивное сальдо (дебиторская задолженность ниже кредиторской).
- Показатели финансовых результатов деятельности и деловой активности за анализируемый период показывают повышение эффективности использования активов.
- Все показатели рентабельности предприятия за исследуемый период имели позитивную динамику.

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

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

7.8.1. Макроэкономический анализ

С начала 2016 года рост потребительских цен составил 2,1% (за аналогичный период 2015 года - 7,4%). Значительный рост потребительских цен с декабря 2014 года на товары повседневного спроса, особенно продовольственные товары, привел к снижению спроса на остальную продукцию и услуги, в том числе продукцию производственного назначения (здания, автомобили, станки, мебель и др.). Этому поспособствовали и политические и психологические факторы: санкции со стороны США, резкий рост доллара и евро, уход с рынка импортной потребительской продукции, чувство общей неопределенности и неуверенности.



В 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +8 421,7 млрд.рублей (39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 253,9 млрд.рублей, 15,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2832,2 млрд.рублей). На конец декабря 2015 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89014,6 млрд.рублей, из нее просроченная - 2824,7 млрд. рублей, или 3,2% от общей суммы задолженности (на конец декабря 2014г. - 2,8%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец декабря 2015г. составила 50089,0 млрд.рублей, в том числе просроченная - 395,9 млрд.рублей, или 0,8% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец декабря 2014г. - 0,6%). Средства организаций на расчетных счетах в банках возросло с 7434,7 до 8905,2 млрд.руб. (на 19,8%).

Таблица 18. Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности, %

	2015г.		Справочно 2014г.	
	рентабельность			
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	9,3	5,0	8,6	3,9
в том числе:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	21,3	7,4	18,4	5,7
рыболовство, рыбоводство	59,4	25,3	33,2	6,1
добыча полезных ископаемых	26,8	12,7	22,2	14,6
в том числе:				
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	24,4	13,2	20,7	15,6
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	46,9	9,3	36,0	9,0
из нее добыча металлических руд	44,7	10,0	34,8	10,3
обрабатывающие производства	12,4	4,7	10,7	2,3
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	10,7	7,0	10,2	5,1
текстильное и швейное производство	12,5	7,1	10,3	2,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	7,3	2,8	5,7	-1,6
обработка древесины и производство изделий из дерева	12,3	-0,7	13,0	-3,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	18,7	11,9	11,9	1,8
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	22,6	12,9	11,3	-2,2
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	11,0	9,7	12,9	11,1
производство кокса и нефтепродуктов	6,5	3,0	8,7	2,3
в том числе:				
производство кокса	18,6	12,2	9,5	-6,6
производство нефтепродуктов	6,4	2,9	8,7	2,3
химическое производство	33,0	10,1	22,4	0,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	7,7	3,9	6,4	0,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	8,0	-0,7	9,2	-0,6
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	22,4	8,6	16,7	4,4
в том числе:				
металлургическое производство	24,8	9,1	18,7	4,8
производство готовых металлических изделий	8,5	4,1	6,3	1,5
производство машин и оборудования	8,2	2,3	6,8	1,3

производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	11,9	7,0	10,2	5,1
производство транспортных средств и оборудования	6,1	-0,3	5,5	-0,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	5,5	1,8	5,0	1,4
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	5,6	1,9	5,1	1,5
из них: производство, передача и распределение электроэнергии	8,7	2,6	8,1	2,2
производство и распределение газообразного топлива	2,3	1,8	2,3	1,4
строительство	5,4	1,9	5,1	1,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	7,1	6,5	7,4	4,7
в том числе: торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	3,2	9,5	2,3	6,7
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	9,8	6,4	10,3	4,4
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	1,4	6,0	2,2	5,6
гостиницы и рестораны	5,8	-9,4	5,8	-1,6
транспорт и связь	10,6	2,6	9,6	1,5
из них: деятельность железнодорожного транспорта	4,2	0,9	2,1	-0,4
деятельность прочего сухопутного транспорта	-7,3	-0,7	-6,3	-0,2
транспортирование по трубопроводам	15,4	2,7	14,4	2,2
связь	21,4	5,5	23,5	5,0
финансовая деятельность	0,5	3,1	0,7	0,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	9,7	1,5	8,9	1,2

Таким образом, в среднем по экономике рентабельность активов в 2015 году возросла с 3,9 % до 5 %, (Показатели рентабельности активов по отраслям могут быть использованы в качестве усредненной прибыли предпринимателя при оценке отраслевой недвижимости).

Положение в добывающих отраслях России

Рост ВВП в добывающих отраслях составил 1,1 %. С 20.01.2016 года цены на нефть имели общую тенденцию роста: с 28.21 долл./баррель 20.01.2016 до 40.15 долл./баррель 31.03.2016 года.

Динамика цен на нефть Brent (ICE.Brent, USD за баррель)



Среднесуточная добыча нефти в феврале текущего года выросла по сравнению с февралем прошлого года на 4,2 %. В 2016 году нефтяники ожидают небольшой рост даже с учетом вероятной «заморозки» по договоренностям с ведущими нефтедобывающими странами.

В электроэнергетике

В 2015 году ВВП в отрасли снизился на 1,4 %, но сохранилась положительная динамика объемов производства электроэнергии. При этом рост производства был обусловлен внешнеторговым фактором в отличие от предыдущих лет, когда динамика производства определялась внутренним спросом.

Согласно данным Росстата, в 2015 году производство электроэнергии в России составило 1063,4 млрд кВтч (вместе с Крымом), что на 0,4 % больше, чем в 2014 году. Однако потребление электроэнергии в России снизилось в 2015 году на 0,5 %, до 1 008,2 млрд кВтч. В том числе по причине более теплой зимы. На результат повлияло также и сокращение производства в реальном секторе экономики.

Увеличение производства электроэнергии стало возможным за счет роста сальдо экспортно-импортных поставок электроэнергии на границе России. Согласно данным Федеральной таможенной службы, экспорт электроэнергии из России в 2015 году увеличился по сравнению с 2014 годом на 24,3%. За это же время импорт вырос на 2,5 %. Крупнейшим покупателем российской электроэнергии в 2015 году стала Финляндия. Также существенно выросли поставки на Украину, в т.ч. за счет транзитных перетоков в Крым. В 2015 году Китай снизил импорт электроэнергии из России из-за уменьшения потребления в северных провинциях. Сократились поставки в Литву, переходящую на поставки электроэнергии из Польши и Швеции.

В 2016 году экспорт электроэнергии из России может сократиться в Украину и Белоруссию. В свою очередь, внутреннее потребление электроэнергии останется на уровне 2015 года или будет немного ниже.

В машиностроении

Машиностроение в любой высокоразвитой стране имеет приоритетное значение как локомотив остальных отраслей экономики и повышения роста благосостояния населения. К сожалению, тенденции мирового разделения труда, сложившиеся за последние 25 – 30 лет, поставили Россию в ряд сырьевых стран. Но политические кризисные события в мире последних двух лет показали ошибочность такой политики специализации.

С ноября 2014 года российский машиностроительный сектор стал демонстрировать отрицательную тенденцию, а в 2015 году снижение составило 8,9 % по сравнению с 2014 годом. В 2009 году по причине значительной зависимости от мировых финансов спад машиностроения был ещё сильнее - 31,2 %. В 2015 году резко упал спрос на автомобильном рынке (что вероятно сохранится и в 2016 году). В результате автомобилестроение продемонстрировало худший результат среди других отраслей машиностроения.

2015 год и, особенно, начало 2016 года ознаменованы разворотом курса экономической политики государства в сторону резкого роста технологичных отраслей экономики и наукоемких производств. Если в июле спад достиг почти 20 %, то в четвертом квартале спад сократился до 10 %. Ожидается, что действующие госпрограммы поддержки автомобилестроительного сектора смогут существенно сгладить негативные тенденции в автомобилестроении, стабилизировать ситуацию и восстановить спрос. Размер господдержки в рублевом выражении в 2016 году будет увеличен примерно на 15%. Планируется возобновить предоставление автокредитов, что оживит потребительский спрос. В других отраслях машиностроения спад сменился ростом, что

позволяет надеяться на улучшение общей динамики в 2016 году. В частности, рост производства грузовых магистральных вагонов в 2015 году составил 24,7 %, а на 2016 год прогнозируется на уровне 15 - 30 %.

Есть перспективы роста сельскохозяйственного машиностроения. В 2014 году спад производства сельхозмашин составил 14,3 %. Но уже в 2015 году за счет роста производства сельскохозяйственных тракторов и зерноуборочных комбайнов отрасль показала очень приличный рост - на 26,8 %. Большую роль здесь сыграла программа господдержки в виде субсидирования производителей сельхозтехники. Причем, если в 2014 году субсидии составляли 15% от цены техники, то с июня 2015 года эта цифра увеличена до 25%. В 2016 году общий объем государственных субсидий для производителей сельхозтехники предполагается удвоить с 5 до 10 млрд руб. В 2016 году прогнозируется общий рост производства в сельскохозяйственном машиностроении на уровне 5%. В пищевой, кожевенно-обувной, целлюлозно-бумажной промышленности и в производстве резиновых и пластмассовых изделий темпы роста были положительными в результате ухода с рынка импортной продукции.

Рост объемов добычи нефти в мире в 2014 – 2015 годах привел к падению цен сырья и к росту курсов доллара и евро, что обусловило рост рублевых цен на металлопрокат и на другие материалы внутри страны. Негативное влияние на отрасль оказало и резкое повышение процентных ставок по кредитам, но эта мера вынужденная с целью сдерживания инфляции. Основная причина общего сокращения производства в машиностроении - снижение внутреннего спроса. Спрос упал и на оборудование инвестиционного назначения, и на технику для розничного рынка.

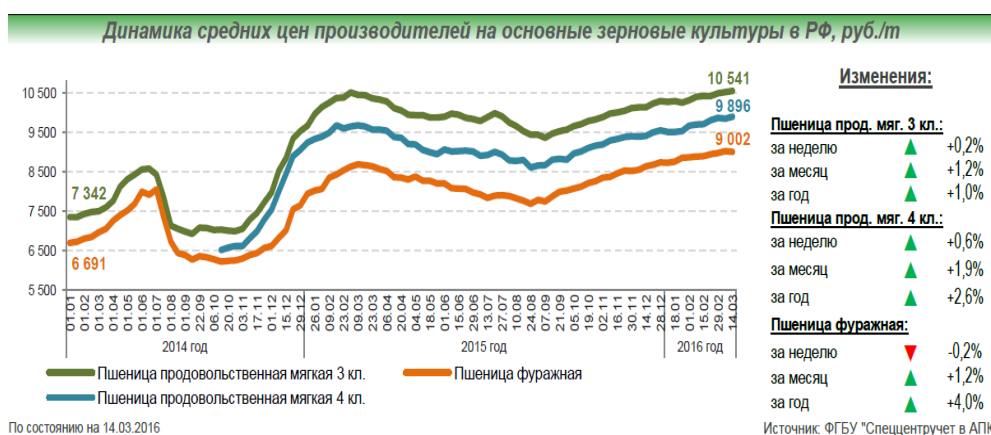
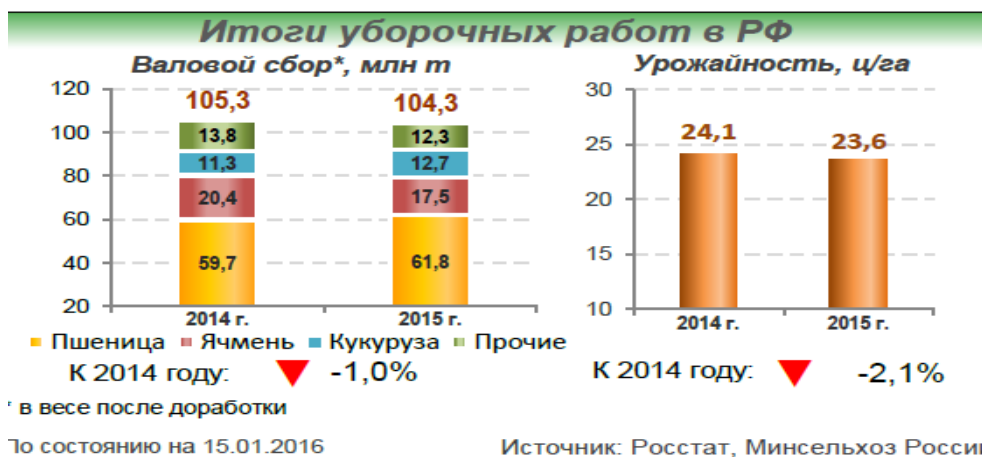
В производстве продуктов питания

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака составил 102,0% против 102,5% в 2014 г., в том числе мяса и мясопродуктов – 105,0%, молочных продуктов – 102,0%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов – 102,2%, растительных и животных масел и жиров – 97,1%, продуктов переработки и консервирования картофеля, фруктов, овощей – 98,4%, напитков – 99,1%, табачных изделий – 97,0 процентов. По сравнению с 2014 г. выросли объемы выработки масла сливочного (на 2,9%), сыров и сырных продуктов (на 17,1%), цельномолочной продукции (на 1,2%). Сохранились высокие темпы производства плодоовощной продукции замороженной (на 10,0%), картофеля переработанного и консервированного (на 6,8%), маргариновой продукции (на 2,4%), макаронных изделий (на 5,0%), муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур (на 2,1%), сахара-песка (на 9,5%). На уровне предыдущего года выработано кондитерских изделий (99,1%), хлеба и хлебобулочных изделий (99,3%), продуктов молочных сгущенных (99,5%).

В то же время снижены объемы выработки колбасных изделий (на 1,9%), консервов мясных (на 11,3%), круп (на 5,4%), плодоовощных консервов (на 6,7%), майонеза и соусов (на 3,1%), масла растительного (на 5,8%), минеральной воды (на 3,6%), а также папирос и сигарет (на 3,4%).

В сельском хозяйстве

Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство в целом показали рост 3,1 % за счет роста производства и цен пшеницы, подсолнечника, мяса КРС и птиц.



По данным ФТС России (без учета данных о взаимной торговле с государствами-членами ЕАЭС), экспорт зерна с 1 июля по 16 марта 2015/16 МГ составил 27,0 млн т (+5,8% к периоду с 1 июля по 16 марта 2014/15 МГ), в т. ч. пшеницы – 19,9 млн т (+2,9%), ячменя – 3,8 млн т (-8,1%), кукурузы – 3,1 млн т (в 1,8 раза больше). За период с 1 по 16 марта 2016 г. экспортировано 1 225,2 тыс. т зерна (+31,1% к соотв. периоду 2015 г.), в т. ч. пшеницы – 716,4 тыс. т (в 2,0 раза больше), кукурузы – 357,8 тыс. т (в 1,7 раза больше), ячменя – 132,2 тыс. т (в 2,4 раза меньше). средняя цена сельхозтоваропроизводителей в РФ на реализованную пшеницу прод. мягкую 3 кл. составила 10 541 руб./т, на пшеницу прод. мягкую 4 кл. – 9 896 руб./т, на пшеницу фуражную – 9 002 руб./т.

В 2016 г. прогнозируется валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в объеме до 104,0 млн. тонн, производство сахарной свеклы – до 37,8 млн. тонн, картофеля – 32,0 млн. тонн, овощей – на уровне не ниже прошлых лет.

На 1 февраля 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,0 млн. голов (98,4% к 1 февралю 2015 г.), в том числе коров – 8,4 млн. голов (98,2%); поголовье свиней составило 21,8 млн. голов (109,7%), овец и коз – 24,2 млн. голов (99,2%), птицы (в сельхозорганизациях) – 451,9 млн. голов (104,8%).

В 2015 году по сравнению с 2014 годом возросли физические объемы импортных закупок молока и сливок сгущенных (на 3,1 %), кофе (на 1,4%), сахара белого (в 1,6 раза). Сократился ввоз мяса свежего и мороженого (на 26,7%), мяса птицы (на 44,2%), масла сливочного (на 37,3%), зерновых культур (на 37,2%), изделий и консервов из мяса (в 3,3 раза), сахара-сырца (на 23,9%), рыбы (на 38,3 %), цитрусовых (на 7,0%), масла подсолнечного (в 2,6 раза), какао-бобов (на 25,6%), продуктов, содержащих какао (на 44,3%), алкогольных напитков (на 41,8%), табачных изделий (на 9,4%).

Объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 февраля 2016 г., составил 9 022,0 млн.рублей или 132,9% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 8366,7 млн.рублей (145,6%), ПАО «Сбербанк» – 655,3 млн.рублей (62,8%).

Повышение потребительского спроса и цен должно положительно отразиться на перспективах отечественного сельхозпроизводства и на импортозамещении.

В финансовой системе

Действующая ключевая ставка ЦБ РФ составляет 11,00% годовых.

Общий объем привлеченных кредитными организациями средств на 1 февраля 2016г. составил 49 635,2 млрд.рублей. (+12,3 % по сравнению с 01 февраля 2015 года). Депозиты физ.лиц составили 22801,5 млрд.руб (+18,0%), в т.ч. в Сбербанке 10 340,2 (+22,9%).

С начала года, активы банковского сектора выросли до 83,3 триллиона рублей (+ 0,3%), при этом весь прирост был обеспечен валютной переоценкой, а без учета влияния переоценки активы сократились на 0,7%. Предполагается реальный прирост активов за 2016 год будет в 5-8%. Общий объем размещенных средств за период с января 2015 по февраль 2016 года возрос с 49069,5 до 55015,4 млрд.руб. (+12.1 %). Кредиты организациям возросли на 16,1 %, кредиты физлицам сократились на 6,3 %. За 2015 год было выдано ипотечных кредитов на сумму 1143,6 млрд.руб. На 1 февраля 2016г. объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 74,4 млрд.рублей (1,8% от общей задолженности по жилищным кредитам).

По итогам февраля российским банкам удалось заработать 50,4 миллиарда рублей, а в целом с начала года – 83 миллиарда рублей, тогда как в первые два месяца прошлого года банки потеряли 36 миллиардов рублей. Такая динамика показывает позитивные тенденции развития банковского сектора. В целом за два месяца 2016 года российские банки сумели заработать больше, чем за 9 месяцев прошлого года, однако этот результат примерно в 2 раза хуже результата, который был в докризисные годы. При этом, отмечается процесс укрупнения банков. С января 2015 по январь 2016 года количество действующих кредитных организаций сократилось с 834 до 733 единиц.

Международные резервы Российской Федерации

По данным Банка России, на 1 марта 2016г. международные резервы составили 380,5 млрд.долларов США и увеличились по сравнению с 1 марта 2015г. на 5,6%.

Доходы населения

Снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2015 год составило 4,0%. Снижение наблюдается второй год подряд, однако в 2015 году оно было самым глубоким с 1999 года (Тогда реальные располагаемые доходы населения сократились на 12%). Сокращение реальных располагаемых доходов населения в немалой степени обусловлено девальвацией рубля, которая способствовала повышению потребительских цен. Сокращение объемов производства в реальном секторе вызвало увеличение количества безработных, снижение платежеспособности, снижение потребительского кредитования и, как следствие, снижение доходов населения.

Инвестиции

На фоне снижения потребительского спроса, происходит спад инвестиций - 8,4% (для сравнения, в 2009 году снижение было - 13,5%). Отрицательная динамика инвестиций сохраняется уже третий год подряд и объясняется неопределенностью и неуверенностью в целом по экономике. Одной из причин является удорожание заемного

капитала. Иностраный капитал вследствие санкций для многих компаний стал недоступен, а кредиты российских банков резко подорожали после повышения ключевой ставки. Ощутимое оживления инвестиционной активности можно ждать только в условиях политической и экономической стабильности и при снижении ставок по кредитам. Но пока политическая напряженность сохраняется (и поддерживается извне), а понижение ставки маловероятно в связи с высокими инфляционными рисками.

Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные программы, которые должны разогнать инвестиционные процессы. В этих условиях положительную роль должен сыграть частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний, теперь у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Требуется строить новые здания заводов, приобретение современного оборудования, обучение кадров, внедрение новых технологий и организации производства. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и ожидать скорого роста здесь не стоит.

Строительство

До 2015 года (исключая период 2009 -2010 гг) строительная отрасль росла значительными темпами:

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЗДАНИЙ

	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Число зданий – всего, тыс.	141,6	216,5	227,2	241,4	258,1	304,2
в том числе:						
жилого назначения	131,0	201,7	211,2	223,0	239,1	283,0
нежилого назначения	10,6	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2
Общий строительный объем зданий - всего, млн. м ³	265,4	397,4	423,2	485,6	526,7	617,8
в том числе:						
жилого назначения	202,2	271,8	296,5	316,9	343,5	404,4
нежилого назначения	63,2	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4
Общая площадь зданий - всего, млн. м ²	66,3	91,5	99,0	110,4	117,8	138,6
в том числе:						
жилого назначения	54,8	70,3	77,2	82,0	87,1	104,4
нежилого назначения	11,5	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2

С 2015 года ситуация стала заметно усложняться по причине снижения общеэкономических показателей, снижения доходов населения и бизнеса и, соответственно, снижения спроса. Снижение объемов строительства за год составило -7%. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в I квартале 2016г. составил (-16%)

Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве



В начале текущего года Правительство продлило программу льготной ипотеки до конца 2016 года. На программу предусмотрено до 16,5 миллиарда рублей бюджетных средств. Для участия в программе субсидирования коммерческие банки должны сохранить максимальную годовую ставку при выдаче ипотечных кредитов в пределах 12%. Для населения ставки сохраняются не выше 12 %, но прибыль банков снизится. Объем выдачи ипотеки планируется поддержать на уровне 900 миллиардов — 1 триллион рублей. В прошлом году объем выдачи превысил 1,1 триллиона. Субсидирование ипотеки поможет поддержать интерес населения к покупке жилья. В 2014 и 2015 годах было введено примерно одинаковое количество жилья — около 84 миллионов квадратных метров. Но в 2015 году в единицах квартир было продано на 10% процентов больше, рост объемов ввода жилья эконом-класса превысил 30%, стали строить больше однокомнатных квартир и квартир-студий. Девелоперы согласились, что в нынешних сложных условиях 10% - это хорошая прибыль. Регионам, участвующим в программе "Жилье для российской семьи", будут выделены компенсации за квадратный метр введенного жилья в части инженерной инфраструктуры. Заявленная цена в 35000 руб./кв.м. для покупателей пока остается неизменной.

Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США.

25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошли на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях.

В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление с стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти.

В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок.

Перспективы экономики и рынка недвижимости

Положение напряженное, но не кризисное. Как говорится, нужно всем потрудиться, «засучив рукава». Снизившийся курс рубля является основой для развития отечественного производства. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования получили отличный стимул для развития. Сегодня главные задачи для нашей экономики – позитивный настрой и стабильность для бизнеса, стимулирование инвестиционной активности, стимулирование потребительского спроса, стимулирование обрабатывающих и, в первую очередь, высокотехнологичных отраслей промышленности (станкостроения, самолетостроения, электронной и электротехнической промышленности). Учитывая действующие госпрограммы, меры по стабилизации и комплексному экономическому развитию, можно надеяться на начало роста уже с осени 2016 года. Меры правительства, направленные на поддержку отраслей дадут положительный результат, тогда снижение ВВП в 2016 году будет в пределах 2 %, инвестиций до 5 %, розничной торговли 5-6 %, промышленности 2-3 %.

Цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени, это не выгодно ни кому, и будут постепенно расти. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, предварительные договоренности большинства нефтедобывающих стран об ограничении добычи нефти позволяют надеяться на стабилизацию на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в этих вопросах. В любом случае, на это рассчитывать не следует.

Перспективы рынка недвижимости:

Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.

Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2011 – 2014) годы на активных региональных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 % экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволит увидеть рост только с осени 2016 года.

В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.

Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2016 году. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

(Анализ подготовлен специалистами «СтатРиелт» <https://statrielt.ru>)

7.8.2. Обзор рынка офисной и торговой недвижимости г. Москвы

В первом квартале к вводу в эксплуатацию ожидается только одно здание класса В в составе офисного комплекса Nagatino iLand площадью 28 200 кв. м, что является самым низким квартальным значением за последние 10 лет. По оценке CBRE, объем сделок в I квартале 2016 года составит около 150 000 кв. м, что соответствует объему I квартала 2015 года.

Доля свободных площадей сохранилась на уровне 17,1%, при этом в классе А Прайм составила 25,7%, что на 0,7 п.п. больше чем в конце 2015 года. Вакансия в классе А увеличилась на 0,1 п.п. с 23,5% до 23,6%, в классе В вакансия не изменилась и составляет 14,8%.

По оценке CBRE, в 2016 году в эксплуатацию будет введено не более 500 тыс. кв. м офисных площадей, что на 40% меньше, чем было введено в эксплуатацию в 2015 году и почти в 3 раза меньше чем в 2014 году. При этом все еще сохраняется тенденция переноса ввода в эксплуатацию на более поздние сроки.

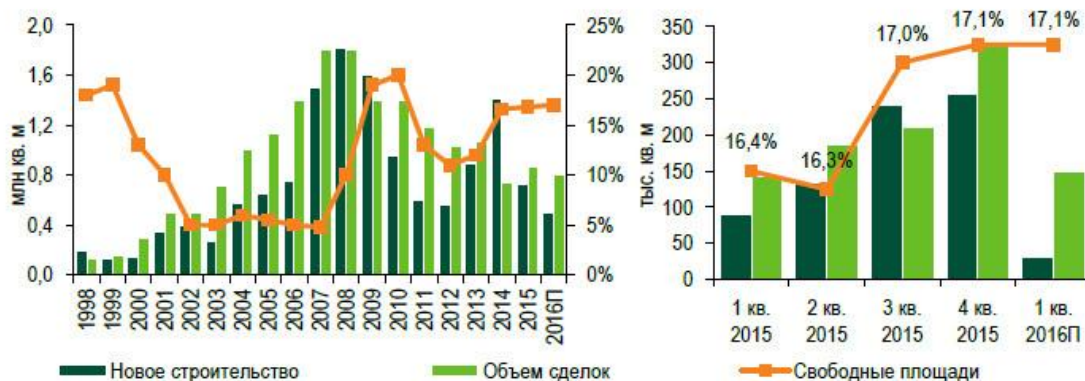
Низкий спрос, характерный для I квартала, высокая вакансия и рекордно низкие объемы нового ввода заставляют собственников занимать выжидательную позицию, что отражается на уровне запрашиваемых ставок, которые сохранились на уровне конца 2015 года: в классе А – 19 000–25 000 руб./кв. м/год, в классе В – 13 000–23 000 руб., не включая эксплуатационные расходы и НДС.

В течение 2016 года ставки аренды по нашей оценке будут продолжать номинироваться в рублях, за исключением класса А Прайм, где базовая ставка на текущий момент составляет \$800–900 за кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2016 году мы ожидаем изменение структуры спроса в пользу новых сделок, объем которых по нашей оценке сохранится на уровне 2015 года (около 800 тыс. кв. м), при этом объем сделок продления и пересмотра коммерческих условий снизится на 60-70% по сравнению с прошлым годом.

Объем новых сделок в текущем году, как и в прошлом, будет поддерживаться спросом со стороны компаний с государственным участием: например, ОСК уже заключила договор аренды, а Русгидро заявила о планах переезда.

График 1: Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей



Источник: CBRE, I квартал 2016.

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

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

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

8.1. Доходный подход

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

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

Метод прямой капитализации.

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

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

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков.

Техника данного метода подразумевает:

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

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

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

Сущность метода дисконтирования денежного потока выражается формулой:

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

V – рыночная стоимость 100%-го пакета акций

n – рассматриваемый период владения (горизонт прогнозирования)

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

Y – годовая ставка дисконтирования

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

SA – избыточные (неоперационные) активы

LL – долгосрочная задолженность

NWC – избыток (дефицит) собственного оборотного капитала.

Метод капитализации дивидендов.

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

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

8.2. Затратный подход

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

В рамках данного подхода выделяют два основных метода оценки:

- Метод стоимости чистых активов
- Метод ликвидационной стоимости.

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

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

Базовая формула для затратного подхода:

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

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

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

8.3. Сравнительный подход

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

Далее рассмотрены основные методы данного подхода.

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

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

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

8.4. Выводы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как пояснили в ЗАО «АСКК», в июне 2015 г. Обществом был взят ипотечный кредит в ОАО «Московский кредитный банк» в размере 3 400 000 000 рублей для выкупа акций ЗАО у части акционеров. Эта операция была произведена. Однако в Компании не смогли сообщить точных планов дальнейших действий в отношении выкупленных акций: предполагается ли их продажа, или уменьшение уставного капитала.

Также согласно предварительным расчетам оценщика, текущих доходов от сдачи в аренду принадлежащих Компании нежилых помещений не достаточно для погашения основной суммы кредита в срок, указанный в кредитном договоре, следовательно, обязательства по кредиту могут быть погашены только продажей принадлежащего Компании недвижимого имущества, или его части.

Учитывая, что вышеуказанные обстоятельства существенно влияют на прогноз доходов и расходов Компании, отсутствие точных данных о планах Компании в отношении выкупленных акций и источниках погашения кредита не позволяют сделать обоснованный прогноз денежного потока до 2022 года, поэтому, по мнению оценщика, использовать доходный подход для оценки рыночной стоимости ЗАО «АСКК» на действительную дату оценки не представляется возможным.

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходными данными для проведения оценки в рамках данного подхода послужил Расчет стоимости чистых активов ЗАО «АСКК» на 31.03.2016 г. (приведен ниже).

Таблица 19. Расчет стоимости чистых активов ЗАО «АСКК», тыс. руб.

Показатель	Код строки	Балансовое значение на 31.03.2016
Активы, принимающие участие в расчете		
1. Нематериальные активы	1110	-
2. Основные средства	1150	44 905
3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	730 500
4. Долгосрочные финансовые вложения	1170	-
5. Отложенные налоговые активы	1180	96
6. Прочие внеоборотные активы	1190	-
7. Запасы.	1210	1
8. НДС по приобретенным ценностям	1220	-
9. Дебиторская задолженность*	12310+12320	14 371
10. Краткосрочные финансовые вложения	1240	24 350
11. Денежные средства	1250	167 219
12. Прочие оборотные активы	1260	2 269
13. Итого активов		983 710
14. Пассивы, принимающие участие в расчете		
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	3 400 000

Показатель	Код строки	Балансовое значение на 31.03.2016
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	74 915
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	131 030
18 Кредиторская задолженность	1520	32 341
19. Оценочные обязательства	1540	358
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	-
21. Итого пассивов		3 638 644
Стоимость чистых активов		- 2 654 934

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

Источник: данные ЗАО «АСКК»

Рыночная корректировка основных активов

1) Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности

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

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

Расшифровка содержания балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности» ЗАО «АСКК» на 31.10.2015 даны в таблице ниже.

Таблица 20. Расшифровка содержания балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности»

№	Наименование	Инвентарный номер	Вид	Остаточная стоимость
Расшифровка основных средств				
1	Офисное помещение АСКК(№ 77 АВ 011096 от 30.12.04)	00000002	Недвижимость	9 139 134,02
2	Кресло вращающееся Comforto 8971	00-000143	ПХИ	25 046,20
3	Земельный участок	00000124	Недвижимость	35 732 826,90
4	Факс	00000004	Другие	7 968,91
	Итого:	-	-	44 904 976,03
Расшифровка доходных вложений в материальные ценности				
№	Наименование	Инвентарный номер	Вид	Остаточная стоимость
1	Здание (№ 77 АВ 031096 от 30.12.04)	00000001	Недвижимость	730 499 920,31

Источник: данные ЗАО «АСКК»

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

Таблица 21. Агрегированный перечень состава балансовых статей «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности»

№	Наименование	Остаточная стоимость, руб.
1	Недвижимое имущество, в том числе:	775 371 881,23
1.1.	Здание нежилое	739 639 054,33
1.2.	Земельный участок	35 732 826,90
2	Производственно-хозяйственный инвентарь	25 046,20
3	Другое	7 968,91
	Итого	775 404 896,34

Рыночная оценка стоимости нежилого здания

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

Таблица 22. Характеристика места расположения и окружения объектов недвижимости

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

Источник: Свидетельство о государственной регистрации права, данные визуального осмотра

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

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

Основные характеристики здания указаны в таблице ниже:

Таблица 23. Основные характеристики здания «Mercedes Benz Plaza»

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

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость, руб.	2 458 630 815,44
Наличие оформленного земельного участка	в наличии
Объем прав на земельный участок	право собственности
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 142,0

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

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

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

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

Таблица 24. Основные характеристики земельного участка, на котором расположен Объект оценки

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

Характеристика внутренних помещений

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

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

Характеристики внутренних помещений приведены в таблице ниже:

Таблица 25. Характеристика внутренних помещений

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

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

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

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

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

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

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

Оценка рыночной стоимости нежилого здания с помощью сравнительного подхода

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

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и/или предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта

исследования. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Отбор сходных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом

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

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

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

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

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

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

Поскольку оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые офисные помещения, в качестве аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по данному функциональному назначению объекты: офисные помещения, расположенные в ЦАО г. Москвы в зоне между Садовым кольцом и ТТК, либо примыкающие к этим магистралям.

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

Факторы условий сделки и состояния рынка

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

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

- Вид использования (офисное)
- Месторасположение, в т.ч.
 - Расположение в Центральном административном округе, в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом;
 - Удаленность от станций метрополитена до 10 минут пешей ходьбы (до 1 км. расстояния);
 - Удаленность от автомагистралей, км
- Пешеходный трафик (средний и высокий)
- Физические характеристики объекта, в т.ч.:
 - Общая площадь, кв.м.
 - Этажность (наличие подвальных, цокольных помещений)
- Характеристика отделки
- Техническое состояние объекта

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

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

Таблица 26. Сравнительный анализ оцениваемого здания и выбранных объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Дата предложения	26.04.2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016
Дата проверки информации		26.04.2016	26.04.2016	26.04.2016	26.04.2016	26.04.2016
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Офисное в МФЦ класса А	Торговое	Торговое	Торговое	Свободное	Офисное
Месторасположение	г. Москва, Ленинградский проспект, 39а	Москва, район Пресненский, Кудринская пл., 1	Москва, район Войковский, Ленинградское ш., 22	Москва, район Замоскворечье, Валовая ул., 21К125	Москва, район Замоскворечье, Большая Татарская ул., 30С2	Москва, район Пресненский, наб. Пресненская, 12
Удаленность от метро, км	8	3	11	9	7	3
Удаленность от автомагистралей, км.	0,1	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает
Этаж расположения	1,2	1 из 24	1 из 2	1 из 12	1 из 3	27 из 93
Общая площадь	16481,6	1 320,0	1 033,0	1 513,0	1 040,0	2 482,0
в том числе:						
площадь в подвале, кв.м	2495,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь в цоколе, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь на 1 этаже, кв.м	2627,2	1 320,0	1 033,0	1 513,0	1 040,0	0,0
площадь выше 1 этажа, кв.м.	11360,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2 482,0
площадь надземная всего, кв.м	13988,0	1320,0	1033,0	1513,0	1040,0	2482,0
Характеристика отделки	качественная офисная	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная
Техническое состояние объекта	хорошее	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);	-					
Иные условия (цитата из объявления)		Эксклюзивное предложение! Предлагаются на продажу торговые помещения на - 1-2 этажах (цоколь - 559,9	Продаётся как арендный бизнес. Арендатор супермаркет "Я Любимый". Вся дополнительная	ОСЗ в районе Замоскворечье. Первая линия Садового кольца. 4 этажа + подвал + мансарда. Современный	Вашему вниманию предлагается особняк, расположенный в самом центре Москвы в 2 км от Кремля общей	Елена. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ. СОБСТВЕННОСТЬ. Самая лучшая цена.

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		м2, 1 этаж - 545,8 м2, 2 этаж - 195,5 м2.) в уникальном здании, расположенном в 3 минутах ходьбы от метро Баррикадная. Первая линия. Супер-высокий автомобильный трафик и пешеходный поток. Рядом с домом прекрасно развитая инфраструктура: рестораны, образовательные учреждения, банки, развлекательные центры, салоны красоты и многое другое. Есть наземная парковка. Возможен торг.	информация предоставляется по запросу покупателя.	фасад здания. Парковка по периметру здания. Перспектива организовать на крыше веранду. Коммерческие условия: АРЕНДА 1513,4 кв.м. - 40000руб. кв.м./год. Торговая часть, 600 кв. м. Офисная часть, 900 кв. м. ПРОДАЖА ЗДАНИЯ 1513,4 кв. м. 12 000 \$/кв.м. Детальная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 15608.	площадью 1040 метров состоящим из двух зеркальных половин по 520. В каждой половине по 7 жилых комнат, 2 кухни на весь дом, много гардеробных, бани, сауны, купели, небольшие помещения для спорт зала. Один общий вход в дом и две двери, как в подъезде. Огороженная территория. На территории особняка имеется подземная и наземная парковка (4-6 мест подземная, 4-6 наземная), а также общая парковка прилегающих домов.	Вашему вниманию предлагаются офисные блоки класса А, в самом престижном Деловом центре Москва-Сити Башня Федерация Запад. АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Отличный панорамный вид на центр Москвы, Москва-реку. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Качественный евроремонт, все площади сданы в аренду на сроки от 3-х лет. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ В УДОБНОЕ ВАМ ВРЕМЯ. Подробная информация по телефону 926 779 5335 Елена.
Цена объекта, руб.		1 039 420 200	824 600 514	1 209 725 202	866 183 500	2 010 212 257
Цена объекта, руб., без НДС		880 864 576	698 813 995	1 025 190 849	734 053 814	1 703 569 709
Удельная стоимость, руб./кв.м		667 322	676 490	677 588	705 821	686 370
Источник:		http://www.cian.ru/sale/commercial/136843093/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14400849/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7789768/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7664716/	http://www.cian.ru/sale/commercial/948285/

Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объяснение корректировок

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

1-я группа корректировок на условия продажи

1. Корректировка на рыночные условия (разница между ценой предложения и ценой реальной сделки или скидка на торг). Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. В отчете были использованы данные, полученные экспертным методом, указанные в исследовании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17)». Скидки на цены торгово-офисных объектов, согласно данного издания, составляют - 10,5%.¹

2. Корректировка на переданные имущественные права

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

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

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

2-я группа корректировок: качественные и количественные характеристики помещения

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

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

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

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

Объекты оценки и все объекты-аналоги имеют общую площадь свыше 1 000 кв.м. Корректировка не требуется.

4. Корректировка на этажность

По данным экспертного исследования, опубликованного на сайте «Оценщики и эксперты»¹ цены торгово-офисных помещений, расположенных в подвале, цоколе и на надземных этажах различаются.

Величины подобных расхождений для торговой недвижимости на 3 квартал 2015 г.² указаны в следующей таблице:

Таблица 27. Отношение цен торгово-офисных площадей в зависимости от этажа расположения

Показатель	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Отношение цен офисных объектов, расположенных в подвале к ценам аналогичных, на 1-м этаже	-21.67	-28 — -25	14
Отношение цен офисных объектов, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных, на 1-м этаже	-12.93	-16 — -13	13
Отношение цен офисных площадей, расположенных на 2 и выше этажах, к ценам аналогичных, на 1-м этаже	-12.19	-12 — -10	12

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

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

K – коэффициент, учитывающий этаж расположения помещений в здании;

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

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

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

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

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

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

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

Таблица 28. Расчет коэффициента, учитывающего этаж расположения и величины соответствующей корректировки

Корректировка на этаж	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Доля подвальных	0,151	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля цокольных	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля на 1-м этаже	0,159	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000
Доля выше 1-го этажа	0,689	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля надземных, всего	0,849	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент П/1эт	0,799	0,799	0,799	0,799	0,799	0,799
Коэффициент Ц/1эт	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847
Коэффициент 2+/1эт	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885
Индекс этажности	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	0,885
Поправка		-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	0,005

Источник: расчеты оценщика

5. Корректировка на качество отделки

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

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

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

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

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

x_i определяется по формуле:

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

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

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

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

Таблица 29. Корректировка единицы сравнения и расчет рыночной стоимости здания

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Стоимость предложения продажи, рублей		880 864 576,00	698 813 995,00	1 025 190 849,00	734 053 814,00	1 703 569 709,00
Общая площадь, кв.м.		1 320,0	1 033,0	1 513,0	1 040,0	2 482,0
Цена за единицу площади, руб/м ²		667 321,65	676 489,83	677 588,14	705 820,98	686 369,75
1 группа корректировок						
Передаваемые права	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 ²		667 321,65	676 489,83	677 588,14	705 820,98	686 369,75
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м ²		667 321,65	676 489,83	677 588,14	705 820,98	686 369,75
Условия рынка (Время продажи)	апр.16	апр.16	апр.16	апр.16	апр.16	апр.16
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м ²		667 321,65	676 489,83	677 588,14	705 820,98	686 369,75
Корректировка на торг, %	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м ²		597 253	605 458	606 441	631 710	614 301
2 группа корректировок						
Вид использования						
Величина корректировки, %						
Месторасположение	г. Москва, Ленинградский проспект, 39а	Москва, район Пресненский, Кудринская пл., 1	Москва, район Войковский, Ленинградское ш., 22	Москва, район Замоскворечье, Валовая ул., 21К125	Москва, район Замоскворечье, Большая Татарская ул., 30С2	Москва, район Пресненский, наб. Пресненская, 12
Удаленность от метро, км	2	2	2	2	2	2
Удаленность от автомагистралей, км.	1,0	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает	примыкает
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта						
Общая площадь, кв.м.	16 481,6	1 320,00	1 033,00	1 513,00	1 040,00	2 482,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж размещения	1	1 из 24	1 из 2	1 из 12	1 из 3	27 из 93
Величина корректировки, %		-11,10%	-11,10%	-11,10%	-11,10%	0,50%
Характеристика отделки	качественная офисная	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	0	0	0	0
<i>Величина корректировки, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Величина корректировки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Общая (валовая) коррекция, %</i>		-11,100%	-11,100%	-11,100%	-11,100%	0,500%
Скорректированная цена, руб./м²		530 957,92	538 252,16	539 126,05	561 590,19	617 372,51
Коэффициент вариации		6%				
Весовая доля, %		19,440%	19,440%	19,440%	19,440%	22,220%
Средневзвешенная стоимость объекта недвижимости после корректировок без НДС, руб./кв. м		559 013,85				
Рыночная стоимость, руб.		9 213 442 670				

Источник: расчеты оценщика

Вывод: таким образом, рыночная стоимость здания, расположенного по адресу г. Москва, Ленинградский проспект, 39а, принадлежащего ЗАО «АСКК», определенная с помощью сравнительного подхода к оценке, составляет, на 26.04.2016, округленно: 9 213 442 670 (Девять миллиардов двести тринадцать миллионов четыреста сорок две тысячи шестьсот семьдесят) рублей.

Определение рыночной стоимости нежилого здания с помощью доходного подхода

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

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

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

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

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

Метод прямой капитализации (метод капитализации дохода)

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

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{k}$$

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

k – номер прогнозного периода;

ЧОД_k – чистый операционный доход k- го периода;

i – ставка дисконтирования;

C_p – стоимость реверсии;

n – номер последнего периода.

В проводимой оценке был выбран метод прямой капитализации.

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

Анализ доходов и расходов

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

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

Так, по информации ЗАО «АСКК», размер ежемесячной арендной платы за аренду помещений в оцениваемом здании составляет 622 800 евро в месяц, что составляет по курсу евро к рублю, определенному ЦБ РФ на 26.04.2016 (74,9515 рубля за 1 евро) составит 46 035 258,48 рублей. Кроме того, в ПВД следует включить и частичное возмещение арендатором операционных расходов в размере 8 665 066,43 рублей в месяц.

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

$$46\,035\,258,48 * 12 + 8\,665\,066,43 * 12 = 656\,403\,898,92 \text{ рублей.}$$

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

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

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

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

- постоянные:

- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование;
- переменные:
- расходы на управление;
- резерв на замещение.

Расчет величины операционных расходов в отношении рассматриваемого здания, представлен в таблице ниже:

Таблица 30. Расчет операционных расходов в отношении нежилого здания

Параметр	Значение, руб.
Налог на имущество, за 1 квартал 2016 г.	359,00
Налог на землю, за 1 квартал 2016 г.	6 839 806,73
Прочие операционные расходы, за 1 квартал 2016 г.	5 312 092,13
Итого операционный расходы в 2016 г, руб.	48 609 031,44

Источник: данные ЗАО «АСКК», расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход от сдачи в аренду помещений нежилого здания составит: $656\,403\,898,92 - 48\,609\,031,44 = 607\,794\,867,50$ рублей.

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Величина ставки капитализации в отношении рассматриваемого здания принята равной средней ставки капитализации для офисных и торговых площадей по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости GVA Sawyer: 11,5% годовых.¹

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

$607\,794\,867,50 * 11,5\% = 5\,285\,172\,761$ (Пять миллиардов двести восемьдесят пять миллионов сто семьдесят две тысячи семьсот шестьдесят один) рубль.

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

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

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

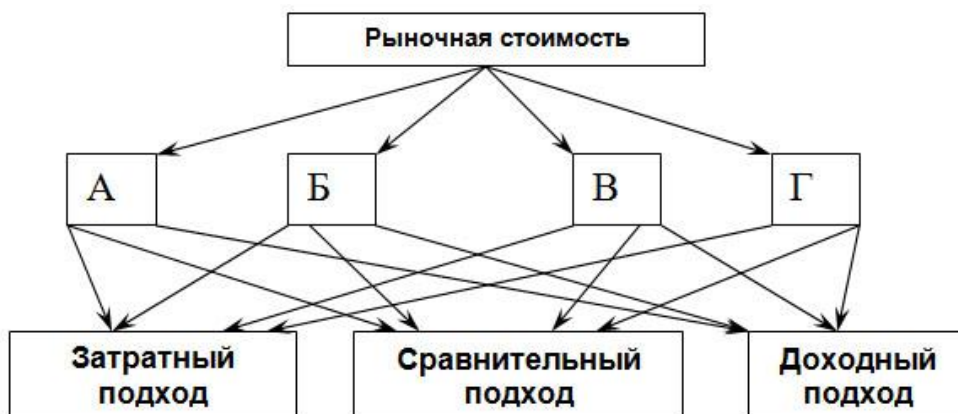
9 – очень сильное превосходство

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 31. 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 32. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (К1)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 33. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (К2)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 34. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта (К3)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 35. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов (К4)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 36. 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	0,750
Доходный	0,250	0,250	0,250	0,250	0,250
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

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

Результат, полученный с использованием сравнительного подхода, руб.	Весовая доля	Результат, полученный с использованием доходного подхода, руб.	Весовая доля	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., без НДС
9 213 442 670	75%	5 285 172 761	25%	8 231 000 000

Вывод: рыночная стоимость нежилого здания, принимаемая к расчету чистых активов ЗАО «АСКК», составляет на 26.04.2016, округленно: 8 231 000 000 (Восемь миллиардов двести тридцать один миллион) рублей.

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

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

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

Таблица 38. Суммарная рыночная стоимость активов ЗАО «АСКК», учитываемых на балансовых статьях «основные средства» и «доходные вложения в материальные ценности»

№	Наименование	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Недвижимое имущество, в том числе:	775 371 881,23	8 326 463 188,61
1.1.	Здание нежилое	739 639 054,33	8 225 000 000,00
1.2.	Земельный участок	35 732 826,90	101 463 188,61
2	Производственно-хозяйственный инвентарь	25 046,20	25 046,20
3	Другое	7 968,91	7 968,91
	Итого	775 404 896,34	8 326 496 203,72

Источник: данные ЗАО «АСКК», расчеты оценщика

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

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность ЗАО «АСКК» на 31.03.2016 представлена, в основном, расчетами с поставщиками и подрядчиками, а также расчетами с бюджетом.

Расшифровка дебиторской задолженности Общества представлена в таблице ниже:

Таблица 39. Расшифровка дебиторской задолженности ЗАО «АСКК»

№ п/п	Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Балансовое значение на 31.03.2016	Срок погашения
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	60.02	590 579,27	
1	ООО «Актион-диджитал»	60.02	1 466,00	31.12.2016
2	ООО «АКТИОН-ПРЕСС»	60.02	32 241,41	31.12.2016
3	Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)	60.02	218 125,00	31.01.2016
4	ПАО «МЕГАФОН»	60.02	1 651,91	30.06.2016
5	ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	60.02	318 440,05	30.04.2016
6	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП «Почта России»	60.02	18 054,00	30.04.2016
7	ОАО «РОСТЕЛЕКОМ»	60.02	5,90	30.04.2016
8	ООО «ЭДИЛ-ИМПОРТ»	60.02	595,00	31.12.2016
	Расчеты с покупателями и заказчиками	60.01	21 049,25	
9	ПАО «МЕГАФОН»	60.02	21 049,25	30.04.2016
	Расчеты по налогам и сборам		13 429 412,80	
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		329 323,00	
	ООО «ВестИнвест» расчеты по займу		329 323,00	
	Итого		14 370 364,32	

Источник: данные ЗАО «АСКК»

Корректировка дебиторской задолженности, представленной расчетами с поставщиками и подрядчиками была произведена путем дисконтирования будущей

стоимости задолженности к получению путем приведения ее к текущей стоимости на дату оценки на основе рыночной ставки дисконтирования.

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

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

r – коэффициент дисконтирования;

i – ставка дисконтирования;

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

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

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

¹ http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/loans_nonfin_30_16.xlsx

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками

№ п/п	Организация-дебитор	Сумма задолженности	Дата оценки	Срок погашения	Срок погашения, мес.	Сумма к погашению	Ставка дисконтирования, % годовых	Период дисконтирования, лет	Коэффициент дисконтирования	Приведенная стоимость задолженности, руб.
1	ООО «Акцион-диджитал»	1 466,00	26.04.16	31.12.16	8,30	1 466,00	14,70%	0,68219	0,91068	1 335,06
2	ООО «АКТИОН-ПРЕСС»	32 241,41	26.04.16	31.12.16	8,30	32 241,41	14,70%	0,68219	0,91068	29 361,64
3	Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)	218 125,00	26.04.16	30.06.16	2,17	218 125,00	9,75%	0,17808	0,98357	214 540,91
4	ПАО «МЕГАФОН»	1 651,91	26.04.16	30.04.16	0,13	1 651,91	11,85%	0,01096	0,99877	1 649,88
5	ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	318 440,05	26.04.16	30.04.16	0,13	318 440,05	11,85%	0,01096	0,99877	318 049,48
6	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП «Почта России»	18 054,00	26.04.16	30.04.16	0,13	18 054,00	11,85%	0,01096	0,99877	18 031,86
7	ОАО «РОСТЕЛЕКОМ»	5,90	26.04.16	31.12.16	8,30	5,90	14,70%	0,68219	0,91068	5,37
8	ООО «ЭДИЛ-ИМПОРТ»	595,00	26.04.16	31.12.16	8,30	595,00	14,70%	0,68219	0,91068	541,86
9	ПАО «МЕГАФОН»	21 049,25	30.04.16	30.04.16	0,00	21 049,25	11,85%	0,00000	1,00000	21 049,25
		611 628,52				611 628,52				583 516,06

Источник: данные ЗАО «АСКК», расчеты оценщика

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

Таблица 41. Суммарная рыночная стоимость дебиторской задолженности ЗАО «АСКК»

№ п/п	Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	всего	срок погашения	Коэффициент переоценки	Рыночная стоимость актива
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	60.02	590 579,27			583 516,06
1	ООО «Акцион-диджитал»	60.02	1 466,00	31.12.2016	91,1%	1 335,06
2	ООО «АКТИОН-ПРЕСС»	60.02	32 241,41	31.12.2016	91,1%	29 361,64
3	Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)	60.02	218 125,00	31.01.2016	98,4%	214 540,91
4	ПАО «МЕГАФОН»	60.02	1 651,91	30.06.2016	98,4%	1 649,88
5	ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	60.02	318 440,05	30.04.2016	99,9%	318 049,48
6	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП «Почта России»	60.02	18 054,00	30.04.2016	99,9%	18 031,86
7	ОАО «РОСТЕЛЕКОМ»	60.02	5,90	30.04.2016	99,9%	5,37
8	ООО «ЭДИЛ-ИМПОРТ»	60.02	595,00	31.12.2016	91,1%	541,86
	Расчеты с покупателями и заказчиками	60.01	21 049,25			21 049,25
9	ПАО «МЕГАФОН»	60.02	21 049,25	30.04.2016	100,0%	21 049,25
	Расчеты по налогам и сборам		13 429 412,80			13 429 412,80
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		329 323,00		не подлежит переоценке	329 323,00
	ООО «ВестИнвест» расчеты по займу		329 323,00		не подлежит переоценке	329 323,00
	Итого		14 370 364,32			14 363 301,11

Источник: данные ЗАО «АСКК», расчеты оценщика

Таким образом, дебиторская задолженность принимается к расчету в сумме **14 363 301 (Четырнадцать миллионов триста шестьдесят три тысячи триста один) рубль.**

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

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

Оценка рыночной стоимости задолженности по займу была произведена путем дисконтирования будущей стоимости задолженности к получению путем приведения ее к текущей стоимости на дату оценки на основе рыночной ставки дисконтирования, аналогично методике определения приведенной стоимости дебиторской задолженности. В качестве ставки дисконтирования была использована величина средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями

нефинансовым организациям в рублях по 30 крупнейшим банкам на срок от 1 года до 3 лет, кроме Сбербанка (ПАО), отраженных в статистике на сайте Банка России.⁶

Расчет рыночной стоимости задолженности по займу представлен в таблице ниже:

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости задолженности по займу

Параметр	Значение
Основание возникновения права	Договор займа 05/15 от 08.09.2015
Сумма задолженности, руб.	24 350 000,00
Дата оценки	26.04.16
Срок погашения	31.01.17
Срок погашения, мес.	9,33
Процентная ставка, годовых	8,25%
Сумма к погашению	26 051 002,00
Ставка дисконтирования, % годовых	12,83%
Период дисконтирования, лет	0,76712
Коэффициент дисконтирования	0,91156
Приведенная стоимость задолженности, руб.	22 196 415,36

Источник: данные ЗАО «АСКК», расчеты оценщика

Денежные средства и прочие оборотные активы не переоценивались

Пассивы Общества, представленные задолженностью по статьям «долгосрочные обязательства по займам и кредитам», «прочие долгосрочные обязательства», «кредиторская задолженность» и «оценочные обязательства», представляют собой безусловные обязательства. Основания для корректировки их балансовых значений отсутствуют.

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

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости чистых активов ЗАО «АСКК», тыс. руб.

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 1 кв. 2016	Рыночная стоимость на 26.04.2016
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	1110	-	
2. Основные средства	1150	45 094	8 326 496
3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	745 879	-
4. Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	-
5. Отложенные налоговые активы	1180	31	96
6. Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
7. Запасы.	1210	1	1
8. НДС по приобретенным ценностям	1220	-	-
9. Дебиторская задолженность*	12310+12320	19 779	14 363
10. Краткосрочные финансовые вложения	1240	24 350	22 196
11. Денежные средства	1250	2 111	167 219
12. Прочие оборотные активы	1260	915	2 269
13. Итого активов		838 160	8 532 640
14. Пассивы, принимающие участие в расчете			
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	3 400 000	3 400 000
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	72 543	74 915
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	-	131 030
18. Кредиторская задолженность	1520	33 314	32 341

⁶ http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/loans_nonfin_30_16.xlsx

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 1 кв. 2016	Рыночная стоимость на 26.04.2016
19. Оценочные обязательства	1540	37	358
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	-	-
21. Итого пассивов		3 505 894	3 638 644
Стоимость чистых активов		- 2 667 734	4 893 996

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

Источник: данные ЗАО «АСКК», расчеты оценщика

Вывод: рыночная стоимость собственного капитала ЗАО «АСКК» на 26.04.2016, определенная методом скорректированных чистых активов в рамках доходного подхода к оценке, составляет, округленно: **4 893 996 000 (Четыре миллиарда восемьсот девяносто три миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.**

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

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

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости 100% долей акционерного капитала Закрытого акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», составляет, на 26.04.2016 г., округленно:

4 893 996 000 (Четыре миллиарда восемьсот девяносто три миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

10. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета 1 (Одна) обыкновенная именная акция Закрытого акционерного общества «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс» в составе пакета в количестве 1026 штук, что составляет 25,02%, или (25% плюс 1 акция).

Полученная в результате согласования величина рыночной стоимости 100% долей акционерного капитала ЗАО «АСКК» составила 4 860 129 390 руб. Общее количество выпущенных обыкновенных именных акций ЗАО «АСКК» составляет 4 100 штук. Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

$4\,893\,996\,000 / 4\,100 = 1\,193\,657,56$, что округленно составит: **1 194 000 (Один миллион сто девяносто четыре тысячи) рублей.**

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого пакета акций составляет:

$1\,194\,000 * 1\,026 = 1\,225\,044\,000$ (Один миллиард двести двадцать пять миллионов сорок четыре тысячи рублей).

11. Сертификат качества

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

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

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

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

Генеральный директор,
эксперт-оценщик



Молокин А.С.

28 апреля 2016 года.

12. Приложения

12.1. Список использованных источников и литературы

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

12.3. Копии документов, характеризующих квалификацию и страхового полиса оценщика

12.1. Список использованных источников и литературы

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

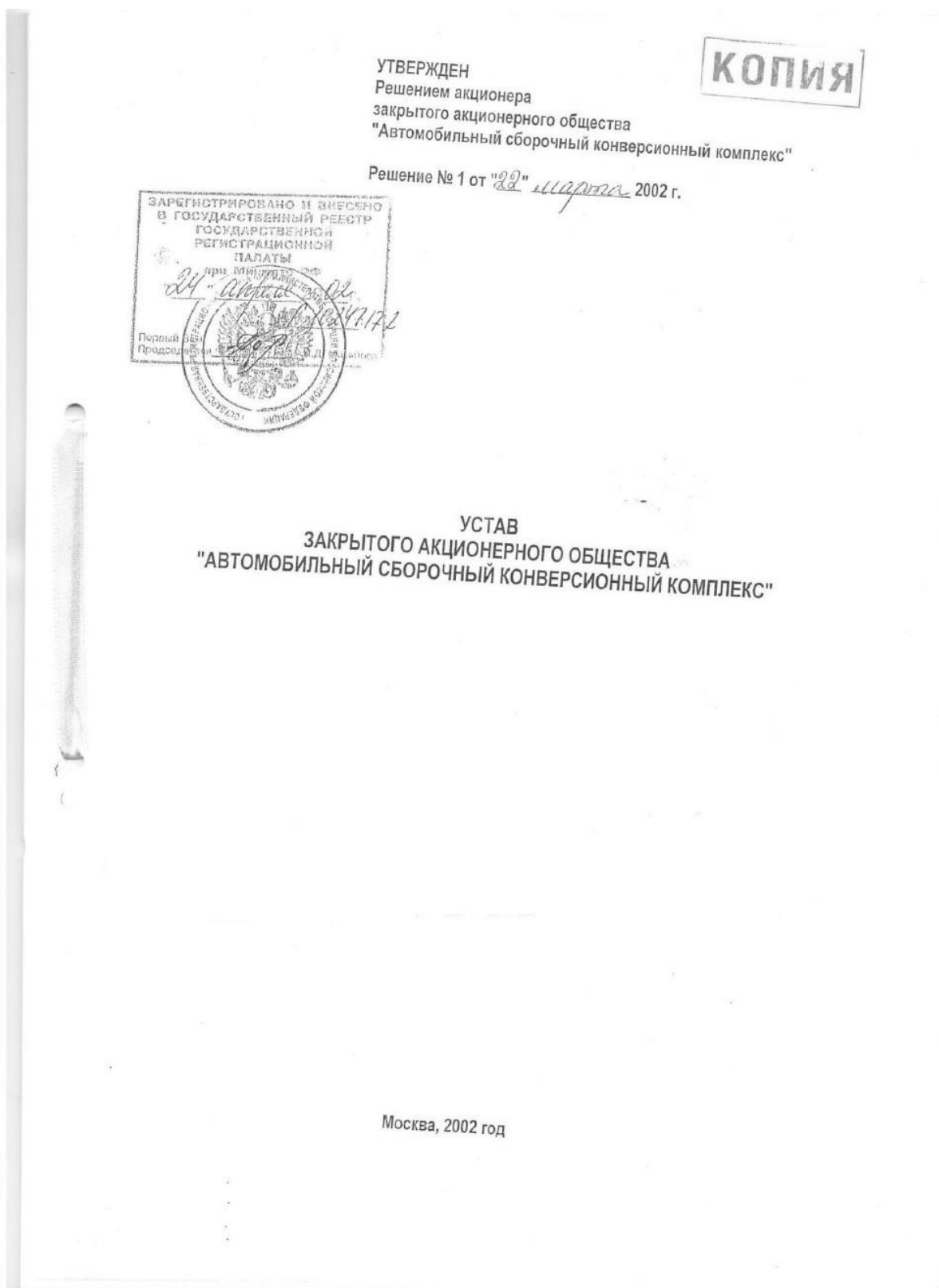
- 1) Устав ЗАО «АСКК».
- 2) Свидетельство № 065.678 ГУ Московская регистрационная палата 20.05.1997 г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 007811364 от 29.08.2002 г. ОГРН 1027739127899 от 29.08.2002 г.
- 4) Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 77 № 012326166 от 05.06.2002 г.
- 5) Бухгалтерский баланс ЗАО «АСКК» (Ф.1), отчет о финансовых результатах (Ф.2) за 2015 г., 3 месяца 2015 г. с расшифровками балансовых значений.
- 6) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77-АК № 232494 от 08.07.2009 в отношении объекта недвижимости – земельный участок; Категория земель – Земли населенных пунктов; Адрес: г. Москва, Ленинградский проспект, влад. 39. Площадь: 4142 кв.м.
- 7) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77-АК № 335816 от 14.07.2009 в отношении объекта недвижимости – все здание; Назначение: нежилое; Адрес: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А. Площадь: 16481,6 кв.м.

Справочная литература и открытые источники информации

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

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

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



Статья 1. Общие положения

- 1.1. Акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс», именуемое в дальнейшем Общество, создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах», другими законодательными актами Российской Федерации.
- 1.2. Общество учреждено в организационно-правовой форме закрытого акционерного общества.
- 1.3. Единственным акционером Общества является фирма «АСКК Холдинг АГ» (Ам Зандторкай 77, D-20457, Гамбург, ФРГ)
- 1.4. Полное фирменное наименование Общества – закрытое акционерное общество «Автомобильный сборочный конверсионный комплекс». Сокращенное фирменное наименование Общества – ЗАО «АСКК».
- 1.5. Место нахождения Общества – Российская Федерация, 125040, г. Москва, ул. Скаковая, 32, строение 2.

Статья 2. Правовое положение Общества

- 2.1. Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации.
- 2.2. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- 2.3. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.
- 2.4. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами Российской Федерации. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).
- 2.5. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения.
- Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.
- 2.6. Имущество Общества состоит из оплаченного уставного капитала, полученных доходов, а также иного имущества, приобретенного по основаниям, допускаемым законодательством РФ.
- 2.7. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
- 2.8. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.
- 2.9. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с его деятельностью, в пределах стоимости принадлежащих им акций.
- 2.10. Если банкротство Общества вызвано действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, то на указанных акционеров или других лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

2.11. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории РФ, с соблюдением законодательства РФ.

Создание Обществом филиалов и открытие представительств за пределами территории РФ осуществляется также в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором РФ.

2.12. Филиалы и представительства действуют на основании утвержденного Обществом положения; наделяются Обществом имуществом, которое учитывается как на их отдельных балансах, так и на балансе Общества.

Руководители филиалов и руководители представительств назначаются и освобождаются от должности Обществом и действуют на основании доверенности, выданной Обществом.

3. Цели и виды деятельности

3.1. Целью Общества является получение прибыли, используемой в интересах акционеров Общества, а также для развития Общества, расширения сферы его деятельности и укрепления финансового положения.

3.2. Основным видом деятельности Общества является проведение исследований по проекту "Завод по сборке автомобилей Мерседес Бенц АГ в Российской Федерации" и реализация данного проекта.

3.3. Общество вправе осуществлять любые другие виды деятельности не запрещенные законодательством РФ.

4. Уставный капитал Общества

4.1. Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционером Общества, и определяет минимальный размер его имущества, гарантирующего интересы его кредиторов.

4.2. Уставный капитал общества определен в размере 4 100 000 (четыре миллиона сто тысяч) рублей и разделен на 4 100 (четыре тысячи сто) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рубль каждая акция. Форма акции – бездокументарная. Одна акция дает право одного голоса на общем собрании акционеров.

Общество вправе разместить 10 000 (десять тысяч) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна) тысяча каждая (объявленные акции).

4.3. На момент государственной регистрации Устава все акции Общества размещены. Акционером оплачено 100 (сто) процентов уставного капитала Общества.

4.4. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем размещения дополнительных акций или увеличения номинальной стоимости акций. Дополнительные акции могут быть размещены Обществом только в пределах количества объявленных акций, установленного Уставом Общества. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

Сумма, на которую увеличивается уставный капитал Общества за счет имущества Общества, не должен превышать разницу между стоимостью чистых активов Общества и суммой уставного капитала и резервного фонда Общества.

4.5. Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения части акций при условии соблюдения пункта 1 статьи 30 ФЗ «Об акционерных обществах».

Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах», на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» Общество обязано уменьшить свой уставный капитал – на дату государственной регистрации Общества.

5. Акции Общества. Акционеры Общества

5.1. Общество выпускает обыкновенные именные акции, которые на момент учреждения распределяются среди его учредителей.

Одна оплаченная обыкновенная акция дает право одного голоса на общем собрании акционеров.

5.2. Все акции Общества являются именными бездокументарными. Акции существуют в виде записей на счетах в реестре акционеров Общества.

5.3. Все обыкновенные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость и предоставляют их владельцам одинаковый объем прав.

5.4. Акции, поступившие в распоряжение Общества, не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы не позднее одного года с момента их поступления в распоряжение Общества, в противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала путем погашения указанных акций.

5.5. Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- участвовать в общих собраниях акционеров лично или через представителей с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- вносить предложения на рассмотрение общего собрания акционеров в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- распоряжаться принадлежащими им акциями общества при условии соблюдения преимущественного права их приобретения другими акционерами Общества;
- получать дивиденды по акциям;
- в случае ликвидации Общества получать часть его имущества;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях, когда право заявлять такое требование прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации;
- избирать и быть избранным в выборные органы управления Общества.

5.6. Акционеры Общества имеют преимущественно право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества.

Если акционеры не использовали свое преимущественное право на приобретение указанных акций, то такое право может быть реализовано самим Обществом.

5.7. Акционер обязан:

- соблюдать положения устава Общества;
- выполнять в сроки и в надлежащих объемах обязательства, взятые перед Обществом;
- не разглашать конфиденциальную информацию, относящуюся к деятельности Общества. В случае разглашения виновное лицо несет имущественную ответственность в объеме нанесенного ущерба в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- своевременно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных Общество не несет ответственности за причиненные в связи с этим убытки;
 - воздерживаться от всякой деятельности, которая может нанести ущерб Обществу.
- 5.8. Акционеры имеют и другие права и обязанности, предусмотренные федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

6. Реестр акционеров Общества

- 6.1. В реестре акционеров общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве и категориях акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Держателем реестра акционеров Общества является само Общество. Ответственным за хранение и ведение реестра является генеральный директор или иное лицо, назначенное ответственным приказом генерального директора.
- 6.3. Внесение записи в реестр акционеров Общества осуществляется по требованию акционеров общества или номинального держателя акций не позднее трех дней с момента представления необходимых документов, если правовыми актами Российской Федерации не установлен более короткий срок.
- 6.4. Держатель реестра акционеров Общества по требованию акционера или номинального держателя акций обязан подтвердить его права на акции путем выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой.

7. Общее собрание акционеров

- 7.1. Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.
- 7.2. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.
Финансовый год устанавливается с 1 января по 31 декабря включительно.
На годовом общем собрании акционеров Общество обязано рассмотреть вопросы, установленные федеральным законом «Об акционерных обществах» для годового собрания.
- Проводимые помимо годового общие собрания акционеров являются внеочередными.
- 7.3. Наблюдательный совет устанавливает дату и порядок проведения Общего собрания, решает иные вопросы, связанные с подготовкой и проведением общего собрания, если иное не установлено федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 7.4. Годовое общее собрание акционеров созывается наблюдательным советом путем письменного уведомления, направленного каждому акционеру по адресу, указанному в реестре акционеров в сроки, установленные федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 7.5. Внеочередные собрания акционеров проводятся по решению наблюдательного совета на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии Общества, аудитора общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем десяти процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования. Сроки и порядок созыва внеочередного собрания определяются в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах».

- 7.6.К исключительной компетенции общего собрания акционеров относятся:
- 7.6.1. внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;
 - 7.6.2. реорганизация Общества;
 - 7.6.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 7.6.4. определение количественного состава наблюдательного совета Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
 - 7.6.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
 - 7.6.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
 - 7.6.7. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
 - 7.6.8. образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;
 - 7.6.9. избрание членов ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;
 - 7.6.10. утверждение аудитора Общества;
 - 7.6.11. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года;
 - 7.6.12. определение порядка ведения общего собрания акционеров;
 - 7.6.13. дробление и консолидация акций;
 - 7.6.14. принятие решение об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 ФЗ «Об акционерных обществах»;
 - 7.6.15. принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 ФЗ «Об акционерных обществах»;
 - 7.6.16. приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах»;
 - 7.6.17. принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
 - 7.6.18. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества.
 - 7.6.19. решение иных вопросов, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах».
- 7.7. Решение по вопросам, указанным в пунктах 7.6.1., 7.6.2., 7.6.3., 7.6.5., 7.6.16 настоящего устава, принимаются общим собранием акционеров большинством в $\frac{3}{4}$ голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании, если иное не установлено федеральным законом «Об акционерных обществах».

Порядок принятия общим собранием акционеров решения по порядку ведения общего собрания акционеров устанавливается внутренними документами Общества, утвержденными решением общего собрания акционеров.

7.8. Предложение Наблюдательного Совета для принятия решений общим собранием акционеров по вопросам, указанным в пунктах 7.6.2., 7.6.6., 7.6.13.-7.6.18. настоящего Устава не обязательно.

7.9. До того момента, пока все голосующие акции Общества принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.

8. Наблюдательный совет

8.1. В компетенцию наблюдательного совета Общества входит решение вопросов общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных настоящим Уставом к компетенции общего собрания акционеров.

8.2. К компетенции наблюдательного совета Общества относятся следующие вопросы:

8.2.1. определение приоритетных направлений деятельности Общества;

8.2.2. созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 статьи 55 ФЗ «Об акционерных обществах»;

8.2.3. утверждение повестки дня общего собрания акционеров;

8.2.4. определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и другие вопросы, связанные с подготовкой и проведением общего собрания акционеров;

8.2.5. размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах»;

8.2.6. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах»;

8.2.7. приобретение размещенных обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг, в случаях предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах»;

8.2.8. рекомендации по размеру выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсация и определение размера оплаты услуг аудитора;

8.2.9. рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;

8.2.10. использование резервного и иных фондов;

8.2.11. утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено ФЗ «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров, а также иных внутренних документов Общества, утверждение которых отнесено настоящим Уставом к компетенции исполнительного органа Общества;

8.2.12. создание филиалов и открытие представительств общества;

8.2.13. одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X ФЗ «Об акционерных обществах»;

8.2.14. одобрение сделок предусмотренных главой XI ФЗ «Об акционерных обществах»;

8.2.15. иные вопросы, предусмотренные ФЗ «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом.

8.3. Вопросы, отнесенные к компетенции наблюдательного совета Общества не могут быть переданы на решение исполнительным органам Общества.

8.4. Члены наблюдательного совета избираются общим собранием акционеров в порядке, предусмотренном ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, на срок до следующего общего собрания акционеров. Если годовое общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные пунктом 1 статьи 47 ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, полномочия наблюдательного совета прекращаются, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового общего собрания акционеров. Порядок созыва и проведения заседаний наблюдательного совета общества определяется внутренним документом общества.

8.5. Кворум для проведения заседания наблюдательного совета Общества составляет не менее половины членов наблюдательного совета. В случае, когда количество членов наблюдательного совета становится менее количества, составляющего указанный кворум, наблюдательный совет Общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания.

8.6. Решения на заседании наблюдательного совета принимаются большинством голосов членов наблюдательного совета Общества, принимающих участие в заседании.

8.7. При решении вопросов на заседании наблюдательного совета Общества каждый член наблюдательного совета Общества обладает одним голосом.

Передача права голоса членом наблюдательного совета общества другому лицу, в том числе другому члену наблюдательного совет Общества, не допускается.

8.8. При определении наличия кворума и результатов голосования может быть учтено письменное мнение члена наблюдательного совета Общества, отсутствующего на заседании наблюдательного совета Общества, по вопросам повестки дня. Наблюдательный совет также может принимать решения путем заочного голосования.

9. Исполнительный орган Общества

9.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (генеральным директором) Генеральный директор избирается общим собранием акционеров.

9.2. К компетенции исполнительного органа Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельности Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров или наблюдательного совета.

9.3. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества, а также решает иные вопросы руководства текущей деятельности общества.

9.4. Права и обязанности генерального директора и правления Общества определяются законодательством РФ, настоящим Уставом и договором, который генеральный директор заключает с Обществом.

9.5. На отношения между Обществом и генеральным директором действие законодательства РФ о труде распространяется в части, не противоречащей положениям ФЗ «Об акционерных обществах».

9.6. Совмещение генеральным директором Общества должностей в органах управления других организаций допускается только с согласия наблюдательного совета Общества.

10. Фонды Общества

10.1. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 (пяти) процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им 5 (пяти) процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества

11.1. Контроль за финансовой деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией (ревизором).

11.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием акционеров.

11.3. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) утверждается общим собранием акционеров.

11.4. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляются ревизионной комиссией (ревизором) по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) Общества, решению общего собрания акционеров или наблюдательного совета.

11.5. По требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества.

12. Реорганизация и ликвидация Общества

12.1. Общество может быть реорганизовано в добровольном порядке. Другие основания и порядок реорганизации Общества определяется законодательством РФ.

12.2. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, с учетом требований ФЗ «Об акционерных обществах» и устава Общества. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

12.3. В случае добровольной ликвидации Общества наблюдательный совет ликвидируемого общества выносит на решение общего собрания акционеров вопрос о ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии.

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

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

12.5. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также в письменной форме уведомляет кредиторов о ликвидации общества.

12.6. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Общества, предъявленных кредиторами требований, а также результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием акционеров по согласованию с органом, осуществившим государственную регистрацию Общества.

12.7. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием акционеров по согласованию с органом, осуществившим государственную регистрацию Общества.

12.8. Оставшееся после завершения расчетов с кредиторами имущество Общества распределяется ликвидационной комиссией между акционерами в порядке, определенном ФЗ «Об акционерных обществах» и настоящим уставом.

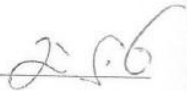
12.9. Ликвидация Общества считается завершенной, а общество – прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

13. Вступление в силу

13.1. Настоящий устав вступает в силу с момента его государственной регистрации.

От имени акционера фирмы «АСКК Холдинг АГ», Ам Зандторкай 77, D-20457, Гамбург (ФРГ)

подписал член правления
господин Юрген Гартнер





Подлинность подписи господина Юргена Гартнера заверяю.

генеральный директор
ЗАО "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"
Иващенко М.В.





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


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

Изготовлено АТ Газпрома с фотоформ в/ч 33825. (Листовка № 2)

Авдеев седьмого декабря две тысячи седьмого года

Б



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ СБОРОЧНЫЙ КОНВЕРСИОННЫЙ КОМПЛЕКС"

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

ЗАО "АСКК"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**

(наименование регистрирующего органа)

« 24 » « апреля » « 2002 » № P-10247.17.2
 (число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

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

Дата внесения записи

« 29 » « августа » « 2002 »
 (число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России № 39 по г. Москве



О.В. Волкова
 (подпись)
 ФИО)

серия **77** № **007811364**



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1 0 2 7 7 3 9 1 2 7 8 9 9**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **05 июня 2002г.**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной
налоговой службы № 14 по г. Москве**

7 7 1 4

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

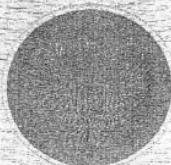
ИНН/КПП **7 7 0 4 1 6 7 7 2 1 / 7 7 1 4 0 1 0 0 1**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника инспекции



Симонов О.В.



серия 77 №012326166

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс"	46491859		
Идентификационный номер налогоплательщика		7704167721		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	70.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 39А			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	44 999	46 022	51 294
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	44 999	46 022	49 674
	Строительство объектов основных средств	11502	-	-	1 620
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	738 189	768 947	799 705
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	738 189	768 947	799 705
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	151	2 842	21
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	783 340	817 812	851 020
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	1	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	20 213	6 415	11 720
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	594	534	4 327
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15	5 878	3 589
	Расчеты по налогам и сборам	12303	18 976	3	3 545
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1	1	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	50
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-

Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	627	-	202
Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
Оценочные обязательства	12312	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24 350	-	-
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	24 350	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	166 826	97 494	5 885
в том числе:				
Касса организации	12501	2	15	21
Расчетные счета	12502	15 914	3 530	4 052
Валютные счета	12503	911	71 950	912
Прочие специальные счета	12504	150 000	22 000	899
Прочие оборотные активы	1260	137	395	650
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	137	395	650
Итого по разделу II	1200	211 528	104 306	18 256
БАЛАНС	1600	994 867	922 118	869 276

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 100	4 100	4 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(3 400 000)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 000	6 000	6 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	712 896	536 899	493 633
	Итого по разделу III	1300	(2 677 004)	546 999	503 733
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	3 400 000	-	146 976
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	146 976
	Долгосрочные займы	14102	3 400 000	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14103	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	88 659	-
	Прочие обязательства	1450	72 543	72 543	77 254
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		72 543	72 543	77 254
	Итого по разделу IV	1400	3 472 543	161 202	224 230
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	101 837	-	70
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	70
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	96 855	203 381	138 995
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 090	2 712	3 556
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	55 035	58 720	113 332
	Расчеты по налогам и сборам	15203	40 730	41 482	9 076
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	183	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	100 284	13 031
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	637	10 536	2 248
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	199 329	213 917	141 313
	БАЛАНС	1700	994 867	922 118	869 276

Руководитель  **Киселев Илья Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды			
		Дата (число, месяц, год)	0710002	31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конвексионный комплекс"	по ОКПО	46491859			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704167721			
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.2			
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	12267	16		
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384			
Единица измерения:	в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	615 785	434 235
	Себестоимость продаж	2120	(123 034)	(109 560)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	492 751	324 675
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(21 510)	(127 719)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	471 241	196 956
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	863	-
	Проценты к уплате	2330	(280 239)	(6 186)
	Прочие доходы	2340	112 410	49 795
	Прочие расходы	2350	(15 951)	(21 861)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	288 324	218 704
	Текущий налог на прибыль	2410	(38 550)	(64 484)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	16 423	(17 922)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 691)	2 821
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	247 083	157 041

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	247 083	157 041
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Киселев Илья Николаевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

<i>Дата выдачи:</i>	08 ИЮЛ 2009
<i>Документы-основания:</i>	Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 22.03.2007 № 362 Договор купли-продажи от 30.05.2007 № 8-4/2590
<i>Субъект (субъекты) права:</i>	Закрытое акционерное общество "Автомобильный сборочный конверсионный комплекс" ИНН: 7704167721 ОГРН: 1027739127899 КПП: 771401001 Зарегистрировано: 20.05.1997, Московская регистрационная палата Место нахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 39А
<i>Вид права:</i>	собственность
<i>Объект права:</i>	Земельный участок Категория земель - земли населенных пунктов Адрес: г. МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСП., влад. 39 Площадь: 4142 кв. м
<i>Кадастровый (или условный) номер:</i>	77-09-05008-012
<i>Существующие ограничения (обременения) права:</i>	ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.10.2007 года сделана запись регистрации N 77-77-14/008/2007-468

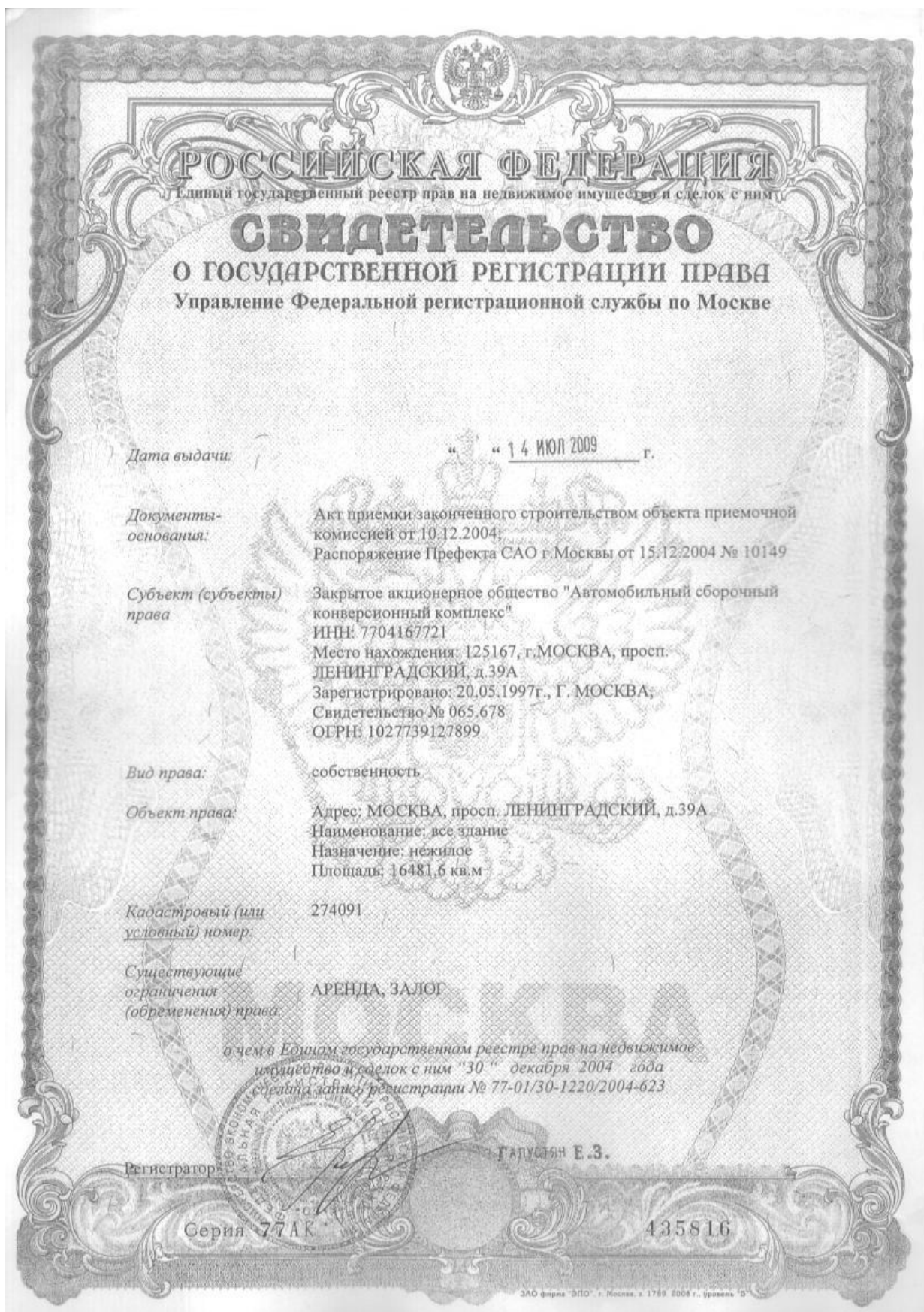
Регистратор	ВЕДЕНЯПИНА Ю. В.
-------------	------------------



Серия 77 АК

232494

ЗАО фирма «ЭКО» г. Москва, с 1989, 2005 г., уровень «Б»



12.3. Копии документов, характеризующих квалификацию и страхового полиса оценщика





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

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 5715

Дата выдачи: 28.09.2015г.

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" ноября 2012 г. за регистрационным № 3556.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный
Данные сведения предоставлены по состоянию на: **28.09.2015**

Заместитель генерального директора СМАО



А.В. Коста



**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

02.04.2015 № *07-04407/15*
002201 29.06.2015
на № _____ от _____

Заместителю генерального директора
Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации оценщиков

Коста А.В.

Хорошевское ш., д. 32А,
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 ш., д. 32 А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Вяселева Адиля Искандеровна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций	28.06.2007
Номер некоммерческой организации в государственном реестре саморегулируемых организаций	0001

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Отпечатано в 30 экз.
Экз. № 11

М.С. Ларионова
8 495 531-08-00 (13-16)



Т.Б. Киселева

КОПИЯ ВЕРНА
РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА
ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА

ЮШИНА Т.Г

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865483

Настоящий диплом выдан Молокину
Алексею Станиславовичу
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 15 ноября 2011 г. по 30 июня 2012 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Московский финансово-промышленный
наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования
университет «Синергия»
 по программе
«Оценка стоимости предприятия
наименование программы (область/направление профессионального образования)
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2012 г.
 удостоверяет право (своеобразие квалификации) Молокина
(фамилия, имя, отчество)
Алексея Станиславовича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(специальность)

Город Москва 2012

Исполнительный директор государственной
 аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0451

Толмак, МПФ, Москва, 2011. «А»



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Морозкину
Александру Саввичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 18 сентября 2013 по 18 октября 2013 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) _____ (наименование)
УРОУ ФПО ПБО
образовательного учреждения (подразделения) образовательного профессионального образования
по программе повышения квалификации специалистов
предпринимателя (бизнеса)
в объеме 46 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Ученая работа</u>	<u>42</u>	<u>5 баллов</u>
<u>Предприниматель (бизнес)</u>	<u>4</u>	<u>5 баллов</u>
<u>Выборы в работу</u>		

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия).

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)



М.П. _____
Ректор (директор) С.В. Морозкин
Секретарь А.В. Морозкина

Город Москва год 2013

Свидетельство является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0044/2013

(ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ)



Страховщик: Открытое акционерное общество Страховая компания "Альянс",
115184, Москва, Озерковская набережная, д. 30, Тел. (495) 232-3333, факс (495) 232-0014, www.allianz.ru
Банковские реквизиты: р/с 407018106000600000003 в ОАО Банк ВТБ г. Москвы, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187, ИНН 7702073683, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852
Лицензия Банка России СИ №0290 от 10 ноября 2014 г.

**ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ ОК10-140595717/1 ОТ 29.12.2014г.**

Настоящий полис не является договором страхования и удостоверяет факт заключения договора страхования № ОК10-140595717 ОТ 29.12.2014г. (далее – Договор страхования) со Страховщиком на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщиков от 25.09.14 №292 (далее – Правила страхования), а также в тексте Договора страхования.

Страхователь ФИО Молокин Алексей Станиславович	
Паспорт: Серия 2203 507124 выдан: УВД КАНАВИНСКОГО Р-НА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА 17.06.2003 г.	
Адрес регистрации: 105568, г. Москва, ул. Челябинская, д. 4, кор. 2, кв. 120	ОГРНИП (индивидуального предпринимателя):
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу граждан, юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации.	
Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.	
Валюта страхования: <input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> доллары США <input type="checkbox"/> Евро <input type="checkbox"/> другая _____ Курс валюты _____	
При страховании в валюте иной, чем рубль РФ: - выплата страхового возмещения производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день наступления страхового случая. При этом величина изменения курса валюты при выплате страхового возмещения не может превышать 15% от курса валюты на дату заключения Договора страхования.; - оплата страховой премии производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день платежа.	
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности Страховщика (Цифрами и прописью)
300 000.00 (Триста тысяч и 00/100) рублей	Не установлен
Франшиза (безусловная)	Страховая премия (Цифрами и прописью)
Не устанавливается	1 650.00 (Одна тысяча шестьсот пятьдесят и 00/100) рублей
Срок действия договора страхования: с «01» января 2015г. по «31» декабря 2015г.	
Особые условия: Настоящий полис является неотъемлемой частью Договора страхования № ОК10-140595717 ОТ 29.12.2014г.	
<p>От имени Страховщика:</p>  <p>С.В. Худяков По доверенности от 23.05.2013г. № 03</p>	
Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 232-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@allianz.ru	

64



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

У002588

141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский 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

ПОЛИС 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 полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский 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 рейтинга и методологии	 Новиков Р.С. / М.П. / Доверенность № 8 от 11 января 2015 г.		СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ЦОИ» Генеральный директор	 Молокин А.С. / М.П. / ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА на основании Устава	

Всего прошнуровано,
пронумеровано
и скреплено печатью

106 (сто шесть)

ЛИСТ 06

М.М. Мухоморова М.М. Мухоморова А.С.

