



г. Екатеринбург
ул. Первомайская д.75 «а» оф.73
тел/факс (343) 319-50-81
член Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков»
регистрационный номер 66644.

ОТЧЕТ

№ 2015/12-109 от 25 марта 2016 г.

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г)., принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ОАО «Пневмостроймашина»

ОАО «Пневмостроймашина» ИНН: 6608000453 КПП: 667201001 ОКПО: 00239882 ОГРН: 1026605412415 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт 1км, д.8 р/с 40702810100090003167 в ЕФ ПАО «МДМ БАНК» г. Екатеринбург к/с 30101810700000000940 БИК 046577940

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Аналитическое агентство оценки»

ПО СОСТОЯНИЮ на 21 декабря 2015 года

Основание оценки договор № 2015/12-109 от 21 декабря 2015 года

г. Екатеринбург
2016 г



РОССИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«Аналитическое агентство оценки»

ИНН 6670067033 ОГРН 1046603530500

г. Екатеринбург ул. Первомайская
 д.75 «а» оф.73
 № 2015/12-109 от «25» марта 2016 г.

тел/факс (343) 319-50-81

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №2015/12-109 от «21» декабря 2015 года направляем Вам отчет по оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на «21» декабря 2015 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость, с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на «21» декабря 2015 года, округленно:

300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г., с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 21 декабря 2015 года, округленно:

45 473 000 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей

398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская об-ласть г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г., с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 03 декабря 2015 года, округленно:

57 316 000 (Пятьдесят семь миллионов триста шестнадцать тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08.11.2007 N 765., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326,

А также с применением Стандартов и правил оценочной деятельности СРО НКСО

Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим. Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитическое агентство оценки»



Силиенко Е.Л.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.	5
1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
1.3. Сведения о заказчике оценки и оценщике	11
1.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
1.5. Процедура оценки объекта оценки	13
1.6. Источники информации и перечень использованных при проведении оценки данных	14
1.7. Состав и качество оцениваемых прав	14
1.8. Определение оценочных понятий (Терминов)	15
2. Основные факты и выводы	20
2.1. Сведения об отчете	20
2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	20
2.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	21
2.4. Итоговая величина стоимости объекта	21
3. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
3.1. Анализ наиболее эффективного использования.	23
4. Обзор состояния экономики	25
4.1. Основные тенденции рынков предприятия	27
4.2. Основные сведения. Основная хозяйственная деятельность	29
4.3. Система управления на предприятии	31
4.4. Сведения о наличии лицензий	33
4.5. Сведения о размере, структуре уставного капитала ОАО «НИИ УЭТМ»	33
4.6. Основные средства предприятия	33
4.7. Дебиторская задолженность и кредиторская задолженность на 30.09.2015 г.	39
5. Анализ финансового состояния.	40
5.1. Структура баланса	40
6. Процесс оценки.	60
6.1. Обзор подходов и методов оценки	60
6.2. Оценка стоимости затратным подходом	64
6.2.1. Расчет методом чистых активов.	64
6.3. Обоснование отказа от оценки стоимости сравнительным подходом	73
6.4. Оценка стоимости доходным подходом	74
7. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.	75
8. Источники информации	76
9. Сертификат качества оценки	78
Приложение 1	80
Приложение 2	84
Приложение 3	87
Приложение 4	89
Приложение 5	89
Приложение 6	89



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 2015/12-109 от «21» декабря 2015 года, заключенным между ООО «Аналитическое агентство оценки» и ОАО «Пневмостроймашина», ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит независимую профессиональную оценку рыночной стоимости объекта оценки. Оценка проводится на основании задания на оценку, приведенного ниже.

Таблица 1.1 Задание на оценку

Объект оценки	300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г. 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская об-ласть г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.
Сведения об обществе	ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г
Собственники (участники)	Общее число собственников 1 , ОАО «Пневмостроймашина»;
Уставный капитал	800 000 (Восемьсот) тысяч рублей
Оцениваемые права	Полное право собственности
Вид стоимости	Рыночная, согласно договора
Иные расчётные величины:	Не рассчитывались
Предполагаемое использование оценки	Определение стоимости объекта для целей реализации прав собственника (совершения сделок, купля-продажа, судопроизводство, стартовая цена торгов и т.п.)
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	- результаты оценки предполагается использовать для совершения сделок; - результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки; - результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; - другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



	По согласованию с Заказчиком, рыночная стоимость определяется без обременений и ограничений
Дата оценки	«21» декабря 2015 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Срок проведения оценки	С «21» декабря 2015 года по «15» февраля 2016 года
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки. (оговорено в договоре на проведение оценки и задании на оценку) Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена с допущением того, что на дату определения стоимости состояние земельных участков было аналогичным состоянию на дату составления отчета. Количественных и качественных изменений в период с даты оценки до даты составления отчета не происходило. 2. Точка зрения эксперта, представленная в настоящем отчете, является объективной. 3. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. 4. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной ему Заказчиком информации. 5. В соответствии с настоящим отчетом от оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации. 6. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов. 7. Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов зданий и сооружений, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. 8. Величина определяемой стоимости объектов оценки действительна на указанную в отчете дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчет стоимости объектов оценки по дополнительному соглашению. 9. В рамках настоящего отчета от оценщика не требуется устанавливать обязательства имущественного страхования оцениваемых зданий и сооружений. 10. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного разрешения оценщика. 11. Ни весь отчет, ни какая – либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



	<p>рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.</p> <p>12. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относиться к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>13. Договор об оценке заключен в предположении о правомочности уполномоченного собственником в отношении объекта оценки.</p> <p>14. Согласно Задания на Оценку, результатом оценки является наиболее вероятная стоимость объекта оценки выраженная единственным численным значением с учетом округления до целого значения.</p> <p>15. Расчеты произведены с помощью пакета MS Excel с точностью до 15 знака, результат вычислений приведен с учетом округления.</p> <p>Сертификация оценки Составивший представленный отчет оценщик удостоверяет правомерность следующих положений.</p> <p>1. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.</p> <p>2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.</p> <p>3. Оценщик не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.</p> <p>4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям Правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки.</p>
--	--

Для определения качественных и количественных характеристик имущественного комплекса была использована следующая документация:

	Наименование документа	Информация об объекте
1	Свидетельство ОГРН	
2	Устав от 27.05.2008	
3	Отчет об итогах выпуска ЦБ	
4	Отчет об итогах выпуска ЦБ	
5	Отчет об итогах выпуска ЦБ	
6	Положение об учетной политике	
7	Бухгалтерская отчетность	
8	Бухгалтерская отчетность	
9	Бухгалтерская отчетность	
10	Бухгалтерская отчетность	
11	Аудиторское заключение	
12	Ведомость ОС	
13	Запасы	

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



14	Товары	
15	Кредиторская задолженность	
16	Дебиторская задолженность	
17	Резерв по сомнительным долгам	
18	Договор аренды	ООО "Евролизинг"
19	Бизнес-план	
20	Свидетельство на землю	66:41:0110002:64
22	Свидетельство на землю	66:41:0110002:63
23	Свидетельство на землю	66:41:0110002:51
24	Свидетельство на землю	66:41:0110002:65
25	Свидетельство на землю	66:41:0110002:58
26	Свидетельство на землю	66:41:0110002:57
27	Свидетельство на землю	66:41:0110002:50
28	Свидетельство на землю	66:41:0110002:59
29	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:64
30	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:63
31	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:51
32	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:58
33	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:57
34	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:65
35	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:50
36	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:59
37	Свидетельство о гос.регистрации права	Здание литер Т
38	Свидетельство о гос.регистрации права	Часть строения л.А-А6
39	Регистрационное удостоверение	строение литер С
40	Свидетельство о гос.регистрации права	строение с пристроем литр Н
41	Регистрационное удостоверение	здание литер М
42	Свидетельство о гос.регистрации права	котельная литер Л,Л1
43	Свидетельство о гос.регистрации права	адм.здание литер ВВ1В2
44	Свидетельство о гос.регистрации права	здание автосервиса литер Е,Е1
45	Регистрационное удостоверение	строение литер Д
46	Технический паспорт	строение Т
47	Технический паспорт	строение литер С
48	Технический паспорт	строение литер Н
49	Технический паспорт	строение литер М
50	Технический паспорт	котельная литер Л,Л1
51	Технический паспорт	адм.здание литер В
52	Технический паспорт	здание автосервиса литер Е
53	Технический паспорт	Часть строения л.А-А6
54	Технический паспорт	строение литер Д
55	Кадастровый паспорт здания	общественный туалет строение Т

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



56	Кадастровый паспорт здания	Часть строения л.А-А6
57	Кадастровый паспорт здания	строение литер С
58	Кадастровый паспорт здания	строение с пристроем литр Н,Н1
59	Кадастровый паспорт здания	строение литер М,М1
60	Кадастровый паспорт здания	котельная литер Л,Л1
61	Кадастровый паспорт здания	адм.здание литер ВВ1В2
62	Кадастровый паспорт здания	здание автосервиса литер Е,Е1

1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а именно:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за №628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611 (далее- ФСО-7).;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326,

А также с применением Стандартов и правил оценочной деятельности СРО НКСО

Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.;

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (Размещено: 25.09.2015 11:45)

Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)



1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком приведены в соответствии с определениями и рекомендациями, указанными в «Стандарты и правила оценочной деятельности», обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО НКСО (актуальными на дату оценки).

Данное заключение о стоимости действительно только для установленной цели по состоянию дату оценки и лишь для указанных в нем целей.

При проведении оценки в задачи Оценщика не входило проведение юридической экспертизы прав оцениваемой собственности Заказчика. Оценщик исходил из условия законности указанных прав, а также отсутствия претензий или ограничений права собственности Заказчика, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за возможность оспаривания вышеуказанных прав Заказчика на оцениваемые объекты.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе настоящего исследования, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия, и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, однако, он не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принял данную информацию как есть.

Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента.

Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Кроме того, отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Землепользователь не нарушает права смежных пользователей, границы земельного участка не нарушены.



Земельные участки используются строго в соответствии с целевым назначением.

Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценщик не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществляет их и по оцениваемой собственности.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Особые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

При выполнении настоящего отчета Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

Допущения:

Оценщик не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.

Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.

Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.

Ограничительные условия:

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.

Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки действительно только на дату оценки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям Правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки

1.3. Сведения о заказчике оценки и оценщике



Сведения о заказчике

Заказчик отчёта	ОАО «Пневмостроймашина»,
Реквизиты Заказчика	ИНН: 6608000453 КПП: 667201001 ОКПО: 00239882 ОГРН: 1026605412415 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт 1км, д.8 р/с 40702810100090003167 в ЕФ ПАО «МДМ БАНК» г. Екатеринбург к/с 30101810700000000940 БИК 046577940

Сведения об оценщике

Лица, производящие оценку (Исполнители) Сведения об образовании	1. Максимов Артем Александрович REV (признанный европейский оценщик) (Диплом о профессиональной переподготовке государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет-УПИ» серия ПП № 952238, регистрационный № 117703 от 04 июля 2007 года). Стаж оценочной деятельности 6 лет. Основное образование 2001 год Уральский государственный технический университет-УПИ, магистр техники и технологии по направлению «Электроэнергетика»
Разделы, исполненные в данном отчете оценщиками	Максимов А.А. Ответственный за отчет в целом
Местонахождение оценщиков	По месту расположения ООО «Аналитическое агентство оценки», с которым заключены трудовые договоры Свердловская область г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75а
Членство в СРО физического лица	Исполнитель является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее НП «СРО «НКСО») - - Максимов А.А. включен в реестр оценщиков 22 января 2008 г. №01033, что подтверждает выписка № 00387 от 24.02.2012 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика - физического лица	1 Ответственность Максимова А.А. застрахована ООО «Центральное Страховое Общество» на общую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) полис № 660 ОО-0017101/15, срок действия полиса с 30 мая 2015 по 29 мая 2016
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическое агентство оценки» ИНН 6670067033 ОГРН 1046603530500 дата присвоения 14 октября 2004 года р/с 40702810300050004497 в ООО «БАНК «НЕЙВА» г. Екатеринбург к/с 30101810400000000774 в ГРКЦ ГУ Банка России БИК 046577774 maa@aocenka.ru
Адрес местонахождения	620062 г. Екатеринбург ул. Первомайская д.75 «А» оф.73
Дата заключения трудового договора Исполнителем с организацией	Максимов А.А. трудовой договор от 15 августа 2007 г.
Количество в штате оценщиков-членов саморегулируемой организации оценщиков	3 (Три) человека в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г (с изменениями и дополнениями). 1. Силиенко Елена Леонидовна 2. Максимов Артем Александрович 3. Хорошун Татьяна Дмитриевна

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Сведения о страховании организации	Ответственность застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» полис №660 ОО-000019/15, срок действия с 25.04.2015 г. по 24.04.2016 г)
Сведения о членстве организации в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» регистрационный номер 66644.
Информация обо всех привлекаемых к подготовке отчета организациях	Не привлекались
Источники информации	Подготовлено по материалам предоставленным в публичном доступе: 1. Подготовлено по материалам предоставленным в публичном доступе: 2. Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Свердловской области . Адрес: 620075 г. Екатеринбург , ул. Толмачева, 23 (343) 371-22-23 http://sverdl.gks.ru/ 3. Свободная энциклопедия http://ru.wikipedia.org/wiki 4. Портал http://www.upn.ru/ 5. Архив журнала Есть вариант! «Бюллетень Уральской палаты недвижимости» 6. Журнал «Недвижимость Екатеринбурга» www.nedv.info 7. http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm 8. http://www.upn.ru http://www.perspektiva.ru 9. http://www.ucci.ur.ru/NEWS/Region.htm 10. Карта градостроительного зонирования территории

1.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 1.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	-

1.5. Процедура оценки объекта оценки

Согласно Федеральным стандартам оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; проведение оценки включает в себя следующие этапы: Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.



Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

1.6. Источники информации и перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников, указанных в п. 2.1 и п. 8.1 настоящего Отчета.

1.7. Состав и качество оцениваемых прав

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом.

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемый объект, а так же предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.



1.8. Определение оценочных понятий (Терминов)

Арендная плата (рыночная) – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях;

Восстановительная стоимость - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

Внешнее устаревание - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций, сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудовых затрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

Вещное право - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

Дата проведения оценки (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Доход действительный валовой (ДВД) - потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов. Тоже см. Эффективный валовой доход

Доход чистый операционный (ЧОД) - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

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

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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.

Затраты воспроизводства — это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов.

Затраты замещения - расчетная величина, которая рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.



Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Остаточная стоимость - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости;

Объект-аналог- 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;

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

период прогнозирования—период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Подход к оценке -представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

ставка дисконтирования отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Физический износ — снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов;

Функциональное устаревание - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (принят Государственной думой 16.07.1998, одобрен Советом Федерации 17.07.1998) (с изменениями и дополнениями) 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.

Согласно п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (далее ФСО №1), утвержден Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. №256, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подход к оценке.

Подходы к оценке:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;



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

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Используемая в Отчете терминология, соответствующая Международному стандарту оценки Руководство по применению и исполнению №4 "Оценка бизнеса" (Настоящий стандарт МКСО вступил в силу 26 апреля 1999 года)

Оценка (appraisal) - акт или процесс выработки заключения или расчета стоимости бизнеса или предприятия либо доли в них.

Подход к оценке (appraisal approach) – обычно- путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких методов оценки.

Дата оценки (appraisal date) - дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости.

Процедура оценки (appraisal procedure) – акт, способ и техника выполнения шагов метода оценки.

Подход на основе активов (asset based approach) – подход к расчету стоимости бизнеса и/или пакета акций с использованием методов, основанных на Рыночной стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Бухгалтерская стоимость (book value)

В отношении активов – капитализированные затраты на создание/ приобретение данного актива за вычетом накопленной амортизации – так, как это представлено в бухгалтерских книгах бизнеса.

В отношении бизнеса - разница между суммарными активами (за вычетом амортизации) и суммарными обязательствами, в соответствии с данными балансового отчета.

Предприятие бизнеса (business enterprise) – торговая, промышленная, сервисная или инвестиционная организация, занимающаяся некой экономической деятельностью.

Оценка бизнеса (business valuation) - акт или процесс выработки заключения или расчета стоимости бизнеса или предприятия либо доли в них.

Структура капитала (capital structure) - состав инвестированного капитала.



Денежный поток (cash flow) – чистый доход плюс амортизация и другие неденежные расходы (также называется валовым денежным потоком).

Ставка дисконта (discount rate) – ставка отдачи (доходности), используемая для конвертации денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.

Действующее предприятие (going concern) - предприятие, функционирующее в данный момент времени.

Стоимость действующего предприятия (going concern value)

Стоимость функционирующего предприятия или доли акционеров в его капитале.

Неосязаемые элементы стоимости в бизнесе, которые возникают за счет таких факторов, как наличие квалифицированной рабочей силы, исправного оборудования, необходимых лицензий, систем и процедур.

Доходный подход (Income approach) - общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

Инвестированный капитал (invested capital) - сумма долга и собственного капитала в бизнесе, рассматриваемого в долгосрочной перспективе.

Рыночный подход (market approach) - общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого бизнеса с проданными аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами.

Чистые активы, нетто-активы (net assets) - разница между суммарными активами и суммарными обязательствами.

Чистый доход, чистая прибыль (net income) - поступления минус расходы, в том числе расходы по уплате налогов.

Ставка дохода (rate of return) - величина дохода (убытков) и/или изменение стоимости (реализованной или ожидаемой) от инвестиций, выражается в процентах от этой инвестиции.

Собственный оборотный капитал (working capital) - сумма, на которую текущие активы превышают текущие обязательства.



2. Основные факты и выводы

2.1. Сведения об отчете

Основание для проведения оценки	Договор № 2015/12-109 от «21» декабря 2015 года
Дата, на которую производилась оценка	21» декабря 2015 года
Период проведения оценки	с 21» декабря 2015 года по 25 марта 2016 года
Дата составления отчета	25 марта 2016 года
Форма отчета	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Письменная полная, что соответствует требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
Номер отчета	В системе нумерации отчетов данный отчет зарегистрирован за № 2015/12-109
Используемые стандарты оценки	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508; Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 25 сентября 2014 г. №611, Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326 Стандарты оценки</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО НКСО</p> <p>Стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007г.; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке" СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» .</p>

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

Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам:		
300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.		
Затратный подход	45 473 000	рублей (без НДС)
Сравнительный подход	Не применялся	рублей (без НДС)
Доходный подход	Не применялся	рублей (без НДС)

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Наиболее эффективное использование объекта	По текущему использованию	
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам:		
398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.		
Затратный подход	57 316 000	рублей (без НДС)
Сравнительный подход	Не применялся	рублей (без НДС)
Доходный подход	Не применялся	рублей (без НДС)
Наиболее эффективное использование объекта	По текущему использованию	

2.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В ходе оценки определяется рыночная стоимость:

300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.

398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.

2.4. Итоговая величина стоимости объекта

300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г., с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 21 декабря 2015 года, округленно:

45 473 000 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей

398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г, с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 03 декабря 2015 года, округленно:

57 316 000 (Пятьдесят семь миллионов триста шестнадцать тысяч) рублей.



3. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику для выполнения оценки были предоставлены заказчиком оценки следующие документы и материалы:

Таблица 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Документы, предоставленные заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	<p>1. 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.</p> <p>2. 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО</p>	<p>1 Свидетельство ОГРН 2 Устав от 27.05.2008 3 Отчет об итогах выпуска ЦБ 4 Отчет об итогах выпуска ЦБ 5 Отчет об итогах выпуска ЦБ 6 Положение об учетной политике 7 Бухгалтерская отчетность 8 Бухгалтерская отчетность 9 Бухгалтерская отчетность 10 Бухгалтерская отчетность 11 Аудиторское заключение 12 Ведомость ОС 13 Запасы 14 Товары 15 Кредиторская задолженность 16 Дебиторская задолженность 17 Резерв по сомнительным долгам 18 Договор аренды ООО "Евролизинг" 19 Бизнес-план 20 Свидетельство на землю 66:41:0110002:64 22 Свидетельство на землю 66:41:0110002:63 23 Свидетельство на землю 66:41:0110002:51 24 Свидетельство на землю 66:41:0110002:65 25 Свидетельство на землю 66:41:0110002:58 26 Свидетельство на землю 66:41:0110002:57 27 Свидетельство на землю 66:41:0110002:50 28 Свидетельство на землю 66:41:0110002:59 29 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:64 30 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:63 31 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:51 32 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:58 33 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:57 34 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:65</p>

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



<p>«Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г</p>	<p>35 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:50 36 Кадастровый паспорт земельного участка 66:41:0110002:59 37 Свидетельство о гос.регистрации права Здание литер Т 38 Свидетельство о гос.регистрации права Часть строения л.А-А6 39 Регистрационное удостоверение строение литер С 40 Свидетельство о гос.регистрации права строение с пристроем литр Н 41 Регистрационное удостоверение здание литер М 42 Свидетельство о гос.регистрации права котельная литер Л,Л1 43 Свидетельство о гос.регистрации права адм.здание литер ВВ1В2 44 Свидетельство о гос.регистрации права здание автосервиса литер Е,Е1 45 Регистрационное удостоверение строение литер Д 46 Технический паспорт строение Т 47 Технический паспорт строение литер С 48 Технический паспорт строение литер Н 49 Технический паспорт строение литер М 50 Технический паспорт котельная литер Л,Л1 51 Технический паспорт адм.здание литер В 52 Технический паспорт здание автосервиса литер Е 53 Технический паспорт Часть строения л.А-А6 54 Технический паспорт строение литер Д 55 Кадастровый паспорт здания общественный туалет строение Т 56 Кадастровый паспорт здания Часть строения л.А-А6 57 Кадастровый паспорт здания строение литер С 58 Кадастровый паспорт здания строение с пристроем литр Н,Н1 59 Кадастровый паспорт здания строение литер М,М1 60 Кадастровый паспорт здания котельная литер Л,Л1 61 Кадастровый паспорт здания адм.здание литер ВВ1В2 62 Кадастровый паспорт здания здание автосервиса литер Е,Е1</p>
---	--

3.1. Анализ наиболее эффективного использования.

Заключение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки отражает мнение Оценщиков, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Для каждого объекта оценки алгоритм анализа НЭИ может состоять из следующих пяти этапов.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Этап 1. Первоначально составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта.

Основными направлениями деятельности ООО «НИИ УЭТМ» является сдача в аренду собственных и арендованных офисных, производственных, складских площадей и земельных участков.

Учитывая эти особенности и наличие в значительной степени сформированного портфеля заказов, для целей оценки рассматриваемого в отчете объекта, максимально возможный перечень функций может быть сужен до известного перечня функций, фактически выполняемых рассматриваемым предприятием.

Практический анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия предложенных вариантов использования объекта следующим критериям:

Этап 2. Правомочность: На этом этапе из составленного перечня (этап 1) исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений: распоряжениям о зонировании, экологическим нормативам, правительственным, региональным и муниципальным актам.

Предприятие является одним из отраслевых предприятий, располагающих опытным персоналом, инженерными компетенциями.

Таким образом, установленный на предыдущем этапе анализа состав функций, связанный с основными и вспомогательными направлениями деятельности предприятия, удовлетворяет критерию правомочности.

Этап 3. Физическая осуществимость: На этом этапе изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. Из перечня исключаются функции, осуществление которых физически невозможно.

Рассматриваемое предприятие располагает производственными компетенциями и персоналом, необходимыми для осуществления своей основной деятельности.

Поэтому вариант функций, связанный с основными и вспомогательными направлениями его деятельности, удовлетворяет критерию физической осуществимости.

Этап 4. Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут давать положительный возврат инвестируемого капитала. Т.е. если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

Деятельность предприятия в ретроспективном периоде убыточна. В соответствии с проведенными расчетами, данная тенденция может быть распространена и на будущее.

Исходя из этого можно сделать вывод о несоответствии существующей производственной программы предприятия принципам финансовой оправданности.

Этап 5. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): поиск такого варианта использования объекта оценки, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов будет приносить максимальный чистый доход или максимальный возврат инвестируемого капитала.

Как отмечено выше, рассматриваемое предприятие не располагает возможностями существенной диверсификации бизнеса.

Поэтому, учитывая в значительной степени сформированный пул постоянных заказчиков, не обеспечивающий функционирование предприятия и крайне ограниченные перспективы диверсификации бизнеса, можно сделать вывод, о том что рассматриваемый вариант использования для существующего бизнеса и является неоптимальным. Оптимальным является



реализация активов предприятия на открытом рынке.

4. Обзор состояния экономики

Предварительные данные за сентябрь 2015 года показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе 2015 года динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе 2015 года соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре 2015 года продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре 2015 года продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе 2015 года вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу 2015 года, в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе 2015 года – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября 2015 года стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).



В сентябре 2015 года реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Основные показатели развития экономики Свердловской области в январе-ноябре 2015 года по данным Минэкономразвития Свердловской области представлены ниже :

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области, в январе-ноябре 2015 года в действующих ценах составил 1550,1 млрд. рублей, или 115,2% к уровню января-ноября 2014 года (январь–ноябрь 2014 года – 1350,9 млрд. рублей).

Основной вклад в увеличение объема отгруженной промышленной продукции обеспечен обрабатывающими производствами – 1362,8 млрд. рублей, или 117,6% к уровню января-ноября 2014 года (январь–ноябрь 2014 года – 1152,1 млрд. рублей). Высокие темпы роста объема отгруженной продукции отмечены:

- в химическом производстве – 130,9% к уровню января-ноября 2014 года,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 128,4%,
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 123,9%,
- в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 122,5%,
- в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности – 121,4%,
- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – 117,5%.

Среди обрабатывающих производств в январе-ноябре 2015 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2014 года продолжается рост физического объема производства:

- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 8,9%,
- в химическом производстве – на 7,9%,
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 4,3%.

В ноябре 2015 года к уровню ноября 2014 года отмечен рост физических объемов производства в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 27,7%, в химическом производстве – на 9,4%, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 5,1%, в производстве прочих неметаллических минеральных изделий – на 0,2%.

В целом в обрабатывающих производствах в январе-ноябре 2015 года индекс производства составил 97,3% к уровню января–ноября 2014 года.

Индекс производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-ноябре 2015 года сложился на уровне 99,3% к уровню соответствующего периода предыдущего года, по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» – 88,8%.

В целом индекс промышленного производства в январе-ноябре 2015 года составил 96,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в январе-октябре 2015 года – 95,7%).



Выводы Из приведённых основных показателей видно, что в 2015 году промышленность области по большинству показателей развития промышленности область опережает среднероссийские уровни. В то же время по многим показателям область среди регионов РФ находится далеко не на лидирующих позициях.

Экономический кризис во многих сферах оказался значительно менее глубже, чем в целом по России. Как результат, состояние строительного сектора, находится в состоянии стагнации, уровень платежеспособного спроса недостаточен. Отрасль внесена в черный список банковского финансирования. В перспективах 2016 года снижение объемов строительства более чем на 20%, обусловленного недоступностью банковского финансирования. В этой связи Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на умеренно негативные перспективы развития строительной отрасли.

4.1. Основные тенденции рынков предприятия

Основным рынком предприятия аренда производственных и офисных помещений. Объем и спрос на услуги предприятия зависит в первую очередь от рыночных тенденций на рынке готовой коммерческой недвижимости Свердловской области.

Рынок недвижимости Свердловской области.

По данным Уральской палаты недвижимости в 2015 году на рынок недвижимости г. Екатеринбурга под сильным давлением внешних факторов тяжелой общеэкономической обстановки в России. По секторам качественной коммерческой недвижимости отсутствует поглощение объектов. Рынок стоит. Объем существующих сделок близок к нулевым отметкам. Данная характеристика относится ко всем секторам рынка - Бизнес центры, крупная торговая недвижимость, складские объекты.

Продолжается рост вакантных площадей по всему сектору рынка

Снижение покупательской активности и оборотов потребительского рынка, как и ожидалось,



привело к тому, что ритейлерам пришлось серьезно пересмотреть планы по развитию. Предвидя падение объемов продаж, некоторые международные торговые сети еще с середины прошлого года стали уходить с российского рынка. Другие федеральные компании закрыли магазины в регионах, сосредоточившись на наиболее прибыльных рынках двух столиц. Третьи – стараются сократить издержки на аренду за счет уменьшения занимаемых площадей. Снижение спроса фиксируется сегодня практически всеми участниками рынка. И как его результат - увеличение вакантных

площадей в торговых центрах и снижение ставок аренды.



Спрос на площади в торговых центрах, несмотря на сложную конъюнктуру, оставался достаточно высоким до середины 2014 г. и формировался в значительном объеме федеральными и международными сетевыми операторами. С изменением общей конъюнктуры и осложнением экономической и политической ситуации некоторые иностранные компании приняли решение о прекращении деятельности в России. Заявления об этом начались еще весной прошлого года. Есть вероятность, что процесс этот, хоть и не так «массово», может продолжиться и в дальнейшем.

Торговые центры медленно теряют арендаторов



Параллельно с уходом международных операторов на рынке стал усиливаться процесс ротации. В условиях неопределенной ситуации, снижения покупательской активности и доходности в ритейле, магазины начали снижать издержки за счет уменьшения занимаемых помещений, либо за счет переезда на более дешевые площадки. В итоге за последний год число незаполненных квадратных метров увеличилось практически во всех торговых центрах Екатеринбурга. Сначала активно высвобождались небольшие помещения. Затем тенденция стала постепенно «перебираться» на крупных арендаторов, в том числе и якорных. За последний год были закрыты Gulliver Kinder в ТЦ «Восточный», мебельный магазин «Полтинник» в ТРЦ «Антей шопинг клуб», гипермаркет «СтройАрсенал» в ТЦ WOW HOUSE, магазины бытовой техники «Корпорация Центр» в ТРЦ «Антей шопинг клуб» и ТЦ «Кировский Люкс», «Эльдорадо» в ТРЦ «Фан Фан», «Снежная королева» в ТРЦ «Карнавал» и др. В результате объем вакантных площадей увеличился за последний год с 2 % до 4,2 % (или с 16 тыс. кв. м до 35 тыс. кв. м). Вероятно, до конца года процесс этот будет усиливаться и к декабрю показатель выйдет на уровень 7-8 % от объема рынка аренды.

Подводя итоги, надо сказать, что на рынке сохраняется состояние неопределенности и «нервозности», а основные его показатели, влияющие на спрос, снижаются. На этом фоне высока вероятность того, что динамика цен в ближайшей перспективе останется отрицательной. Отрицательные



корректировки по итогам двенадцати месяцев 2015 года могут составить до –10-15 %, а в отдельных объектах – до –25-30 %. Управляющие компании большинства торговых центров сегодня не видят предпосылок не только для повышения цен аренды, но и для их сохранения на текущем уровне. Возврат рынка к положительной динамике будет возможен только после нормализации общей ситуации в экономике страны и возобновления поступательного её развития. На рынке продажи роста цен также не предвидится. Наиболее вероятным сценарием здесь видится стабилизация цен предложения на текущем уровне. Корректировки средних показателей в основном будут зависеть от изменений структуры выборки. При продаже помещений на стадии строительства застройщики, вероятно, все активнее будут прибегать к скрытым формам снижения цен – скидки при 100 % оплате, увеличение сроков рассрочки, различные рекламные акции и другие маркетинговые мероприятия.

Надо отметить, что данный прогноз подразумевает умеренный сценарий развития рынка в ближайшей перспективе. То есть он предполагает, что экономика страны, региона и города не будет испытывать резких негативных потрясений, а темпы изменения основных экономических показателей в случае их снижения будут невысоки.

Рынок коммерческой недвижимости сегодня по-прежнему остается чувствительным к внешним влияниям и зависимым от макроэкономических факторов. Неблагоприятные изменения на внешних рынках могут привести к быстрому падению спроса и, как следствие, снижению цен.

Основные выводы по рынкам компании:

1. Рынок насыщен.
2. Инвестирование прекратилось
3. Текущее предложение должно уйти в течении 2х лет с возможным образованием дефицита предложения
4. Сценарии развития рынка – предельный демпинг по качеству и стоимости с снижением ответственности, развитие качественных форматов (верхний сегмент).
5. Откладывание новых проектов до более инвестиционно привлекательных условий финансовых рынков.

4.2. Основные сведения. Основная хозяйственная деятельность

ОАО «Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и технологический институт «Уралэлектротяжмаш» (ОАО «НИИ УЭТМ») зарегистрировано Управлением государственной регистрации г.Екатеринбурга 28 мая 1993 №01625

2.1. Основным видом экономической деятельности ОАО НИИ УЭТМ является сдача в аренду собственных и арендованных офисных, производственных, складских площадей и земельных участков. Виды деятельности согласно Устава :

- операции с недвижимым имуществом, включая аренду;
- деятельность автомобильного грузового транспорта, вспомогательная и дополнительная транспортная деятельность, включая разработку, организацию и управление логистическими центрами;
- осуществление экспортно-импортных операций;
- маркетинговые услуги, в том числе, исследование конъюнктуры рынка и выявление общественного мнения;
- выполнение работ, связанных с реконструкцией и техническим перевооружением предприятий;
- обработка древесины и производство изделий из дерева;
- разработка, организация производства, выпуск продукции производственно-технического назначения и товаров народного потребления;
- торгово-закупочная деятельность, включая оптово-розничную торговлю и торговлю через агентов;
- строительство;
- производство строительных металлических конструкций и изделий;
- торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое и сервисное обслуживание,



ремонт;

- деятельность ресторанов, кафе, баров и столовых при предприятиях и учреждениях, включая поставку продукции общественного питания;
- лизинг оборудования и технологий.

Структура компании состоит из Дирекции, управления, бухгалтерии, службы главного инженера, отдела материально-технического обеспечения итого количество штатных единиц – 45.

Средняя заработная плата ОАО НИИ УЭТМ на уровне 18 500,00 в месяц по предприятию в целом. Заработная плата выплачивается согласно ТК 2 раза в месяц без задержек.

Состав и численность обслуживающего персонала общества сокращению не подлежит так, как на балансе числятся технически сложные объекты основных средств, которые требуют квалифицированного обслуживания и содержания.

Авансовые платежи на страховые взносы от выплат в пользу физических лиц производятся ежемесячно без нарушения установленных сроков.

Платежи во все уровни бюджетов перечисляются в установленные законодательством сроки.

Финансовая деятельность как составная часть хозяйственной деятельности направлена на обеспечение планомерного поступления и расходования денежных ресурсов, выполнение расчетной дисциплины, достижение рациональных пропорций собственного и заемного капитала и наиболее эффективного его использования.

Вся деятельность общества направлена на извлечение максимально возможной прибыли от использования имеющихся площадей, помещений и оборудования.

Для реализации обществом права на оказание данного вида экономической деятельности – офисные, производственные и складские площади необходимо обеспечивать электрической энергией, тепловой энергией, водой и другими видами коммунального обслуживания.

На балансе ОАО НИИ УЭТМ числятся технически сложные объекты основных средств:

- газовая котельная;
- канализационно-напорная станция;
- электрическая подстанция;

Каждый из выше перечисленных объектов основных средств, требует специальных условий эксплуатации и соблюдения мер технической безопасности. Содержание объектов хозяйственно-коммунальной сферы требует не малых финансовых вложений.

Основные статьи затрат – это оплата энерго и теплоснабжающим организациям, коммунальные платежи, фонд оплаты труда, без обеспечения нежилых помещений электроэнергией, водой, тепловой энергией, другими видами коммунального обслуживания.

На повышение уровня затрат влияет повышения тарифов на энерго и тепло ресурсы устанавливаемые региональными энергетическими комиссиями, повышение страховых взносов с сумм выплат физическим лицам.

Существенную нагрузку ОАО НИИ УЭТМ несет в виде налога на землю.

Анализируя данный сегмент рынка, для соблюдения конъюнктуры рынка и конкурентоспособности нужны не малые капитальные вложения и материальные затраты, которые еще в большей степени увеличат расходы общества.

В связи со строительством и вводом в эксплуатацию новых, современных офисов, логистических комплексов, арендаторы могут подобрать себе необходимые по характеристикам, требованиям и цене - офисные, складские и производственные помещения.

Тогда как офисные, производственные и складские площади ОАО НИИ УЭТМ не соответствуют критериям рынка, и не всегда удовлетворяют предъявляемые требования со стороны потенциальных арендаторов.



Что касается рынка данных услуг, проведенные нами маркетинговые исследования подтвердили, что снижение цен и арендных ставок в отдельных сегментах продолжается, хотя уже и не столь высокими темпами.

В результате финансово-экономической деятельности ОАО НИИ УЭТМ планирует плавное дифференцированное повышение арендных ставок на 10-20%.

4.3. Система управления на предприятии

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников, в котором могут участвовать участники и их представители, действующие на основании полученных доверенностей.

Единоличный исполнительный орган Общества – директор, избираемый общим собранием участников простым большинством голосов на три года. Директор подотчетен общему собранию участников и организует выполнение его решений.

Директор определяет направления и координирует решения в деятельности Общества, держит ее под постоянным контролем.

Директор в силу своей компетенции:

- 1) без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 2) выдает доверенности на право представительства от имени Общества, в том числе доверенности с правом передоверия;
- 3) издает приказы о назначении на должности работников Общества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания; обеспечивает соответствие сведений об участниках Общества и о принадлежащих им долях или частях долей в уставном капитале Общества, о долях или частях долей, принадлежащих Обществу, сведениям, содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц, и нотариально удостоверенным сделкам по переходу долей в уставном капитале Общества, о которых стало известно Обществу;
- 4) осуществляет иные полномочия, не отнесенные к компетенции общего собрания участников Общества;
- 5) имеет право открывать расчетные и иные счета в банках и кредитных учреждениях на территории России и за рубежом.

Сведения о правах участников общества.

Согласно действующего Устава ОАО «НИИ УЭТМ» утвержденного Решением Общего собрания учредителей **Общества Протокол от 17.06.2014 г.**, участники общества вправе:

- Акция не представляет права голоса до момента ее полной оплаты, за исключением акций, приобретаемых учредителями при создании общества.
- Акционеры не отвечают по обязательствам общества, а несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.
- Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.
- Акционеры обязаны:
 - оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», уставом общества и договором об их приобретении;
 - выполнять требования устава общества и решения его органов;
 - сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности общества;
 - осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим уставом, законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Общие права акционера-владельца акций всех категорий (типов):

- свободно переуступить принадлежащие ему акции;
- получать долю чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим уставом, в зависимости от категории (типа) принадлежащих ему акций;
- получать часть стоимости имущества общества (ликвидационная стоимость), оставшегося после



ликвидации общества, пропорционально числу имеющихся у него акций соответствующей категории (типа), в порядке, установленном настоящим уставом;

- иметь свободный доступ к документам общества, в объеме и в порядке, предусмотренном уставом, и получать их копии за плату;
- передавать все или часть прав предоставляемых акций соответствующей категории (типа) своему представителю (представителям) на основании доверенности:
- обращаться с исками в суд;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим уставом, законодательством, а также решениями общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Обыкновенные именные бездокументарные акции.

Все обыкновенные акции общества имеют одинаковую номинальную стоимость, являются именными и предоставляют акционерам их владельцам одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций общества могут участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества - право на получение части его имущества.

Обыкновенные акции общества являются голосующими акциями по всем вопросам компетенции общего собрания.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов только после владельцев привилегированных акций, размер дивидендов по которым определен в уставе общества.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций участвуют в распределении имущества общества в случае его ликвидации в порядке третьей очереди, после выплат по акциям, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьей 75 ФЗ «Об акционерных обществах» (первая очередь), после выплаты начисленных, но не

- выплаченных дивидендов по привилегированным акциям и определенной уставом общества ликвидационной стоимости по привилегированным акциям (вторая очередь).

Привилегированные именные бездокументарные акции типа А.

Владелец привилегированной акции типа А имеет право принимать участие в общем собрании акционеров. Акционер — владелец привилегированных акций общества не имеет права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом.

- Акционер — владелец привилегированных акций участвует в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества.

Привилегированная акция типа А дает право голоса при решении вопроса о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров — владельцев привилегированных акций этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций типа А, права по которым ограничиваются.

Владелец привилегированной акции имеет первоочередное право по сравнению с владельцами обыкновенных акций в получении:

- начисленных, но не выплаченных дивидендов при ликвидации общества;
- доли стоимости имущества общества (ликвидационной стоимости), оставшегося после его ликвидации.
- Привилегированные акции данного типа дают их владельцам право на получение ликвидационной стоимости в размере 100% номинальной стоимости таких акций.

Привилегированные акции общества типа А имеют одинаковую номинальную стоимость и предоставляют акционерам - их владельцам одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы привилегированных акций имеют право принимать участие в общих собраниях без права голоса, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

- Голосующей является акция, предоставляющая акционеру - ее владельцу право голоса по всем вопросам компетенции общего собрания.

Голосующей по всем вопросам компетенции общего собрания является:

- обыкновенная акция;
- привилегированная акция при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества;



• привилегированные акции при решении на общем собрании акционеров общества вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа.

Акционеры - владельцы акций, голосующих по всем вопросам компетенции общего собрания, имеют следующие права:

- принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях по всем вопросам его компетенции;
 - выдвигать и избирать кандидатов в органы управления и в контрольные органы общества в порядке и на условиях, установленных настоящим уставом, при этом выдвижение кандидатов должно осуществляться в срок не позднее 90 дней после окончания финансового года;
 - вносить вопросы в повестку дня годового собрания в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим уставом;
 - избирать в случаях, предусмотренных уставом, рабочие органы собрания;
 - требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией или независимым аудитором деятельности общества в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим уставом;
 - требовать выкупа обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим уставом.
- Акционеры - владельцы привилегированных акций, которые предоставляют их владельцам право голоса лишь по определенным уставом вопросам повестки дня общего собрания, имеют право:
- принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях только при решении этих отдельных вопросов;
 - требовать выкупа обществом всех или части принадлежащих им акций в случае принятия общим собранием положительных решений по отдельным вопросам, указанным в пункте б.11 настоящего устава, при условии, что они не принимали участие в голосовании или голосовали против их принятия.

4.4. Сведения о наличии лицензий

В настоящее время предприятие не занимается лицензируемыми видами деятельности.

4.5. Сведения о размере, структуре уставного капитала ОАО «НИИ УЭТМ»

Уставный капитал Общества составляет 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей разделен на акции двух видов:

- Акция обыкновенная именная бездокументарная – номинальной стоимостью 0,25 рублей, количество акций -2400 000 штук. Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-30778-D

- Акция привилегированная типа А именная бездокументарная номинальной стоимостью 0,25 рублей, количество акций - 800000 штук. Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-30778-D

В период с 2010 по 2012 г Обществом не принималось решение по выплате (объявлению) дивидендов.

4.6. Основные средства предприятия

Основные средства ОАО «НИИ УЭТМ» по состоянию на 30.09.2015 г.

Земельные участки

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	На начало периода		На конец периода	
	Стоимость	Остаточная стоимость	Стоимость	Остаточная стоимость
Земельный участок №12(3050кв.м), и42690, 117 299.95	117 299,95	117 299,95	117 299,95	117 299,95
Земельный участок №5/1 (2526 кв.м), и42712, 97 147.43	97 147,43	97 147,43	97 147,43	97 147,43
Земельный участок №3(6209кв.м), и42679, 238 791.94	238 791,94	238 791,94	238 791,94	238 791,94

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Земельный участок №1/1(26921кв.м), и42714, 1 035 353.66	952 708,56	952 708,56	952 708,56	952 708,56
Земельный участок №4(1757кв.м), и42680, 67 572.47	67 572,47	67 572,47	67 572,47	67 572,47
Земельный участок №11(1028кв.м), и42689, 39 535.86	39 535,86	39 535,86	39 535,86	39 535,86
Земельный участок №10(1025кв.м), и42688, 39 420.48	39 420,48	39 420,48	39 420,48	39 420,48
Итого	1 552 476,69	1 552 476,69	1 552 476,69	1 552 476,69

Здания

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	На начало периода	За период		Остаточная стоимость
	Стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	
Пролет Е-Ж лабораторного корпуса(лит.А-А6), 0001\2, 26 464 987.15	2 394 547,04		17 508,33	1 361 761,66
Здание научно-лабораторного корпуса (лит.А-А6), 0001\1, 46 621 391.62	28 298 144,62		212 561,28	14288844,36
Здание склада (лит.М), 0008, 478 925.18	478 925,18		4 310,37	216952,24
Здание насосной станции пожаротушения (лит.С), 0020, 90 750.19	90 750,19		1 701,54	18717,75
Здание мастерской (лит.Ю), 0009, 424 437.50				
Здание котельной (лит.Л), 0003, 6 987 657.12	6 987 657,12		460 666,44	2 097 033,10
Металлический склад, 0018, 113 280.00	113 280,00			
Здание административное (лит.В), 0022, 1 123 590.17	1186878,31		9 147,06	844 732,33
Здание "Управления и наблюдения" (лит.Н), 0002, 3 059 874.05	3 059 874,05		27 538,83	1 239 249,72
Пролет Д-Е оси 2-11 лабораторного корпуса(литА-А6), 0001\4, 14 839 680.00	14 839 680,00		133 557,12	9185761,92
Склад металла (литерЦ), и42668, 4 734 100.31				
Лабораторный корпус-переключающий пункт(лит.А-А6), 0019, 9 064 766.31	9 064 766,31		81 582,93	5 194 110,44
Здание(автосервис) (лит.Е-Е1), 0010, 770 981.48	826 063,47		7 731,90	528 347,21
Итого	67 340 566,29		956 305,80	34 975 510,73

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Прочие основные средства

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	На начало периода Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Трансформатор с естественным масляным охлаждением, 0308, 79 973.43	79 973,43	79 973,43	
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42643, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Шлагбаум 6 м (пролет Е-Ж), БП0000009, 41 016.95	41 016,95	16 810,25	24 206,70
Бильярд 7фут., и42590, 15 660.00			
Кран мостовой однобалочный ЭД, 2014, 5 477.70	5 477,70	5 477,70	
Насос СМ 125-80-315/4 с эл/дв.22/1500, и42595, 33 860.00	33 860,00	33 860,00	
Сигнализация охранно-пожарная, 7073, 9 215.21			
Здание научно-лабораторного корпуса (лит.А-А6), 0001\1, 46 621 391.62	28 298 144,62	14 009 300,26	14 288 844,36
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42641, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Лабораторный корпус-переключающий пункт(лит.А-А6), 0019, 9 064 766.31	9 064 766,31	3 870 655,87	5 194 110,44
Ангар временный, 001158, 303 325.33	303 325,33	303 325,33	
Шлагбаум BISHENG В1 6 м, и42674, 36 106.10	36 106,10	36 106,10	
Газораспределительная система, и42652, 2 683 050.85	2 683 050,85	2 683 050,85	
Подъемник автомобильный П178Д (3,2тн), 1406, 23 296.95	23 296,94	23 296,94	
Аппарат в/д HDS с фильтром, 1407, 52 658.33	52 658,33	52 658,33	
Кран мостовой электрический КМ-3009, 2003, 70 696.66	70 696,66	70 696,66	
Кран мостовой однобалочный ТЭЗ-511, 2011, 6 274.52	6 274,52	6 274,52	
Персональный компьютер Me366/Ga-C7-1Di332/1.44Se/1, 3700, 12 863.70	12 863,70	12 863,70	
Дымовая труба в комплекте с дымоходами, и42655, 1 561 440.68	1 561 440,68	1 561 440,68	
Кондиционер Hyundai HSH-E126BE, и42671, 31 974.58	31 974,58	31 974,58	
Здание склада (лит.М), 0008, 478 925.18	478 925,18	261 972,94	216 952,24
Земельный участок №1/1(26921кв.м) после 07.05.2015, БП0000015, 952 708.56			952 708,56
Подъемник автомобильный "КРН-306R", 1411, 48 000.00	48 000,00	48 000,00	
Пролет Д-Е оси 2-11 лабораторного корпуса(литА-А6), 00014, 14 839 680.00	14 839 680,00	5 653 918,08	9 185 761,92
Таль электрическая, 2054, 3 457.90	3 457,90	3 457,90	
Стенд для правки кузовов автомобилей, 1412, 25 000.00	25 000,00	25 000,00	
Телефонные кабельные сети от завода УЭТМ до основн, 0216, 379 683.53	379 683,53	379 683,53	
Кран мостовой электрический 50/10т, 2004, 88 016.59	88 016,59	88 016,59	
Таль электрическая ТЭЗ-561, 2051, 2 263.87	2 263,87	2 263,87	
Шкаф управления насосами в КНС, БП0000012, 59 362.71	59 362,71	33 692,40	25 670,31
Кресло кож."ДЕНВЕР", и42696, 42 372.88	42 372,88	42 372,88	
Холодильник "Бирюса320", и42585, 12 600.00			
Компьютер в сборе AMD Duron 1300 Socket A, 3718, 13 994.16	13 994,16	13 994,16	
Мебель(комплект), и42575, 41 016.95	41 016,95	41 016,95	
Таль электрическая, 2057, 3 457.98	3 457,98	3 457,98	
Информатор, и42708, 55 796.61	55 796,61	55 796,61	
Сети противопожарного водопровода от резервуара до, 0224, 42 470.54	42 470,54	42 470,54	
Разрядник типа РБУ-63-20, 3771, 10 416.67	10 416,67	7 403,95	3 012,72
Кран мостовой однобалочный ТЭЗ-511, 2012, 43 407.01	43 407,01	43 407,01	
Компьютер AMD Athlon 64 3800+Socket-AM2, и42647, 9 783.05	9 783,05	9 783,05	
Разрядник типа РБУ-63-20, 3768, 60 450.62	60 450,62	60 450,62	
Таль электрическая ТЭЗ-561, 2049, 2 626.09	2 626,09	2 626,09	
Электросеть кабельная 6кв от ГПП-1 до КРУ-6кв, 0205, 44 631.70	44 631,70	44 631,70	
Кран мостовой однобалочный, 2016, 7 037.99	7 037,99	7 037,99	
Выключатель масляный У-110-8, 0368, 223 659.64	223 659,64	223 659,64	
Котел водогрейный Buderus Logano S825 L4200, и42650, 3 237 288.13	3 237 288,13	3 237 288,13	
Таль электрическая ТЭЗ-561, 2042, 2 626.09	2 626,09	2 626,09	

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Сети хозяйственного водопровода 0.152 км от основного, 0201, 73 433.17	73 433,17	58 149,57	15 283,60
Земельный участок №5/1 (2526 кв.м), и42712, 97 147.43	97 147,43		97 147,43
Аквадистиллятор электрический, и42632, 14 322.03	14 322,03	14 322,03	
Горелка с топливным баком, 000000180, 425 972.88	425 972,88	280 641,20	145 331,68
Земельный участок №11(1028кв.м), и42689, 39 535.86	39 535,86		39 535,86
Электротельфер Т-10232, 2072, 3 500.00	3 500,00	3 500,00	
Автомашина МАЗ-64229-039 с полуприцепом МАЗ 9758, 6504, 609 561.50			
Ноутбук Sony VGN FZ31ER, и42660, 31 508.47	31 508,47	31 508,47	
Сети канализации 0.492 км от основного лабораторно, 0213, 111 460.84	111 460,84	111 460,84	
Контрольнопропускная система, и42601, 37 241.53	37 241,53	37 241,53	
Автомобиль Камаз-45143-62, БП0000005, 1 980 549.15	1 980 549,15	1 038 976,64	941 572,51
Кран электромостовой 75/15т, 2038, 256 561.33	256 561,33	256 561,33	
Электроталь Q=5тн Н-18, 2032, 2 539.77	2 539,77	2 539,77	
Шлагбаум 6 м, БП0000008, 40 070.34	40 070,34	17 736,03	22 334,31
Блок насосных установок, и42653, 2 588 983.05	2 588 983,05	2 588 983,05	
Кран мостовой однобалочный 1А, 2008, 7 871.48	7 871,48	7 871,48	
Электротельфер Т-10532, 2066, 5 223.79	5 223,79	5 223,79	
Ливневая канализация основного лабораторного корпу, 0218, 1 546 241.94	1 546 241,94	1 546 241,94	
Установка пожаротушения, 0217, 22 288.78	22 288,78	22 288,78	
Токарно-винторезный станок 1Е61МТ, 1030, 8 090.21	8 090,21	8 090,21	
Здание насосной станции пожаротушения (лит.С), 0020, 90 750.19	90 750,19	72 032,44	18 717,75
Погрузчик дизельный ДП-1604, 0784, 130 716.00	130 716,00	130 716,00	
Электросеть кабельная напряжением 6кв от распредус, 0206, 14 613.14	14 613,14	14 613,14	
Таль электрическая, 2058, 3 438.73	3 438,73	3 438,73	
Сети канализации 0.736 км от основного лабораторно, 0214, 305 520.28	305 520,28	305 520,28	
Станок Комби MULTI 260 S/W 220/2.15 кВт, и42627, 114 207.36	114 207,36	6 173,38	108 033,98
Склад металла (литерЦ), и42668, 4 734 100.31			
Агрегат воздушно-отопительный, 7072/3, 14 875.00			
Подъемник автомобильный П180А, 1403, 19 726.53	19 726,54	19 726,54	
Агрегат воздушно-отопительный, 7072, 14 875.00			
Открытая понижающая подстанция ГПП-1-110/6 кв, 0114, 304 814.00	304 814,00	304 814,00	
Пост охраны (парковка), и42675, 57 796.61	57 796,61	57 796,61	
АТС Panasonic с системными телефонами, и42630, 18 949.16	18 949,16	18 949,16	
Сети хозяйственного водопровода 0.99 км от завода к, 0203, 339 051.27	339 051,27	291 542,09	47 509,18
Агрегат воздушно-отопительный STD-300, и42638, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Земельный участок №4(1757кв.м), и42680, 67 572.47	67 572,47		67 572,47
Участок по переработке леса, и42618, 76 388.87	76 388,87	71 338,03	5 050,84
Агрегат воздушно-отопительный, 7072/1, 14 875.00			
Набор мягкой мебели, 7074, 7 500.00			
КНС, и42709, 9 955 529.30	9 955 529,30	3 355 178,12	6 600 351,18
Диван кож."ДЕНВЕР 3", и42697, 29 661.02	29 661,02	29 661,02	
Агрегат воздушно-отопительный STD-300, и42636, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Кран мостовой однобалочный 1А, 2009, 5 997.80	5 997,80	5 997,80	
Система видеонаблюдения(парковка), и42673, 63 222.88	63 222,88	63 222,88	
Снегоотбрасыватель ST268 ЕРТ, БП0000003, 101 355.93	101 355,93	93 137,90	8 218,03
Испытательная установка переменного напряжения, 3563, 352 000.33			
Силовой трансформатор трехфазный двухобмоточный вн, 0303, 112 534.38	112 534,38	112 534,38	
Кран мостовой грузоподъемностью 3 тн, 2078, 12 190.00	12 190,00	12 190,00	
Силовой тренажер 84-7000В, и42589, 19 035.00			
Таль электрическая ТЭ5-961, 2045, 3 760.86	3 760,86	3 760,86	

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием (, 0108, 591 425.90	591 425,90	591 425,90	
Шкаф управления, 3732, 69 608.89			
Станок фрезерный 67К25 ПФ2-0 широкоуниверсальный и, 1418, 82 368.00			
Автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием, 0109, 282 734.48	282 734,48	282 734,48	
Коммер.и технол.узел учета тепла,эл/эн.,газа,воды, и42656, 1 213 559.32	1 213 559,32	1 213 559,32	
Трансформатор с естественным масляным охлаждением, 0309, 79 973.43	79 973,43	79 973,43	
Система видеонаблюдения (к зданию), и42622, 180 215.26	180 215,26	180 215,26	
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42644, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Холодильник "Стинол", и42614, 6 990.70			
Конструкция ДСП, и42603, 25 804.00			
Силовой трансформатор трехфазный двухобмоточный вн, 0333, 61 730.81	61 730,81	61 730,81	
Насос СМ 125-80-315/4 с эл/дв.22/1500, и42596, 33 860.00	33 860,00	33 860,00	
Ноутбук Acer Aspire 7738G, и42677, 42 500.00	42 500,00	42 500,00	
Комплектная трансформаторная подстанция ШН-2, ШН-1, 0301, 908 857.56	908 857,56	908 857,56	
Металлический склад, 0018, 113 280.00	113 280,00	113 280,00	
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42642, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Здание административное (лит.В), 0022, 1 123 590.17	1 186 878,31	342 145,98	844 732,33
Кран мостовой однобалочный ЭД, 2013, 5 477.70	5 477,70	5 477,70	
Шлагбаум, 7078, 31 013.33	31 013,33	31 013,33	
Электросеть кабельная 6 кв от подстанции 15 до сто, 0207, 50 617.81	50 617,81	49 183,10	1 434,71
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42640, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Котел водогрейный Buderus Logano S825 L4200, и42649, 3 237 288.13	3 237 288,13	3 237 288,13	
Пожарная сигнализация, и42616, 25 486.26	25 486,26	25 486,26	
Настольно-сверлильный станок 2М112, 1183, 1 079.79	1 079,79	1 079,79	
Подъемник телескопический ПТ-12, 2075, 40 500.37	40 500,37	40 500,37	
Вывеска, и42663, 25 542.37	25 542,37	14 333,28	11 209,09
Здание насосная канализационная станция (лит.Д), 0113, 156 291.53	156 291,53	156 291,53	
Компьютер PII-350 (в комплекте), 0787, 25 144.01			
Станок горизонтально-фрезерный консольный 6М82Г, 1405, 9 232.19			
Сейф метал. VALBERG ASK KAPAT-67T-EL, и42667, 16 299.36	16 299,36	5 072,25	11 227,11
Дымовая труба в комплекте с дымоходами, и42654, 1 561 440.68	1 561 440,68	1 561 440,68	
Здание(автосервис) (лит.Е-Е1), 0010, 770 981.48	826 063,47	297 716,26	528 347,21
Земельный участок №1/1(26921кв.м), и42714, 1 035 353.66	1 035 353,66		
Сети канализации ливневой 0.368 км от основного ла, 0215, 170 339.92	170 339,92	170 339,92	
Автомобиль ISUZU FORWARD, и42612, 752 017.37	752 017,37	752 017,37	
Конструкция ДСП, и42604, 19 177.00			
Таль электрическая ТЭ2-561, 2052, 2 263.87	2 263,87	2 263,87	
Компьютер в сборе AMD Duron 1200 Socket A, 7079, 33 210.15	33 210,15	33 210,15	
Самоходная тележка HO-846A, 6502, 13 762.53	13 762,53	13 762,53	
Здание котельной (лит.Л), 0003, 6 987 657.12	6 987 657,12	4 890 624,02	2 097 033,10
Котел водогрейный Buderus Logano SK735 1020, и42648, 1 374 576.27	1 374 576,27	1 374 576,27	
Кран мостовой электрический 50/10т, 2005, 110 607.89	110 607,89	110 607,89	
Электротельфер Т-10412, 2069, 2 354.47	2 354,47	2 354,47	
Станок вертикально-фрезерный консольный с кнопочны, 1401, 11 381.77			
Земельный участок №1/1(26921кв.м) доля (2148,30) после 07.05.2015 , , 82 645.10			

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Электрический резчик HUSQVARNA K-3000, БП0000007, 66 958.48	66 958,48	56 100,39	10 858,09
Таль электрическая, 2056, 3 457.90	3 457,90	3 457,90	
Разрядник типа РБУ-63-20, 3769, 60 450.62	60 450,62	60 450,62	
Автомобиль ГАЗ-31105, и42711, 200 000.00	200 000,00	200 000,00	
Кран мостовой однобалочный ЭД, 2010, 6 761.27	6 761,27	6 761,27	
Компьютер AMD Athlon 64 X2 4200+Socket-AM2, и42646, 16 745.76	16 745,76	16 745,76	
Разрядник типа РБУ-63-20, 3770, 10 416.67	10 416,67	7 403,95	3 012,72
Станок токарный настольный С-1, 1011, 1 986.81	1 986,81	1 986,81	
Автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием, 0110, 820 350.43	820 350,43	820 350,43	
Котел водогрейный Buderus Logano S825 L4200, и42651, 3 237 288.13	3 237 288,13	3 237 288,13	
Шлагбаум BISHENG 6м (уч.2), и42693, 35 561.01	35 561,01	35 561,01	
Распределительное устройство РУ-1, 3763, 12 513.20			
Трансформатор силовой ТДН, и42623, 1 987 109.51	1 987 109,51	1 185 679,08	801 430,43
Щит постоянного тока (из 7 панелей), 3205\1-7, 44 277.57	44 277,57	44 277,57	
Выпрямитель ВАЗП-380/260-40/80-УХЛ4, БП0000002, 288 004.13	288 004,13	169 969,68	118 034,45
Здание гряземезгоотстойщика, 0115, 110 658.31			
Пожарная сигнализация, и42664, 29 250.00	29 250,00	29 250,00	
Трактор "Беларус 82,1", и42716, 938 027.12	977 010,17	977 010,17	
Блок-бокс на раме, БП0000013, 140 932.20		16 172,52	124 759,68
Здание "Управления и наблюдения" (лит.Н), 0002, 3 059 874.05	3 059 874,05	1 820 624,33	1 239 249,72
Электротельфер Т-10532, 2067, 5 223.88	5 223,88	5 223,88	
Автомобиль MERCEDES-BENZ E320 CLASSIC, и42670, 850 000.00	850 000,00		
Тепловые сети 0.412 км от основноголабораторного к, 0209, 494 976.12	494 976,12	494 976,12	
Автомобиль ГАЗ-3110-101, 6534, 152 620.11			
Компьютер AMD Athlon 64 X2 3800+Socket-AM2, и42659, 16 638.99	16 638,99	16 638,99	
Эл.обогреватель 6кВт с ДП, и42615, 13 169.49			
Компрессор, и42600, 12 711.86	12 711,86	12 711,86	
Набор офисной мебели, и42620, 25 303.39	25 303,39	25 303,39	
Земельный участок №3(6209кв.м), и42679, 238 791.94	238 791,94		238 791,94
Охранная сигнализация, и42665, 4 500.00	4 500,00	4 500,00	
Агрегат воздушно-отопительный, 7072\4, 14 875.00			
Подъемник автомобильный П180А, 1404, 19 726.52	19 726,53	19 726,53	
Кондиционер Hyundai HSH-E247BE, и42672, 43 411.44	43 411,44	43 411,44	
Земельный участок №12(3050кв.м), и42690, 117 299.95	117 299,95		117 299,95
Блок водоснабжения и водоотведения, и42657, 2 483 050.85	2 483 050,85	2 483 050,85	
Таль электрическая ТЭ3-561, 2050, 2 626.01	2 626,01	2 626,01	
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42639, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Агрегат воздушно-отопительный, 7072\2, 14 875.00			
Теплица зимняя грунтовая, 0021, 2 024 580.21			
Таль электрическая ТЭ5-961, 2043, 3 760.86	3 760,86	3 760,86	
Земельный участок №10(1025кв.м), и42688, 39 420.48	39 420,48		39 420,48
Здание мастерской (лит.Ю), 0009, 424 437.50			
Станок токарный 1К62, 1031, 4 739.90			
Агрегат воздушно-отопительный СТД-300, и42637, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Охранная сигнализации, и42634, 26 752.98	26 752,98	26 752,98	
Автомашина ГАЗ-3221, и42609, 264 020.00	264 020,00	264 020,00	
Силовой трансформатор трехфазный двухобмоточный вн, 0304, 112 534.38	112 534,38	112 534,38	
Экскаватор ЭО-2621в, 6503, 250 000.00	250 000,00		
Электротельфер Т-10532 Н-12, 2059, 2 110.26	2 110,26	2 110,26	
Пролет Е-Ж лабораторного корпуса(лит.А-А6), 0001\2, 26 464 987.15	2 394 547,04	1 032 785,38	1 361 761,66
Теплосчетчик, и42626, 197 000.00	197 000,00	197 000,00	

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Кресло "Сенатор", и42694, 21 780.51	21 780,51	21 780,51	
Система пожаротушения и оповещения, БП0000001, 728 688.79	728 688,79	441 991,64	286 697,15
Аккумуляторная батарея СК-12, 0415, 50 569.73	50 569,73	50 569,73	
Силовой трансформатор трехфазный двухобмоточный вн, 0302, 112 534.38	112 534,38	112 534,38	
Сети хозяйственного водопровода 0.03 км от лаборатор, 0202, 50 749.85	50 749,85	50 749,85	
Автомобиль NISSAN PATHFINDER 2.5D SE, БП0000014, 700 000.00		56 756,76	643 243,24
Сушильный шкаф, 3776, 19 611.41	19 611,41	17 546,10	2 065,31
Шкаф управления, 3731, 69 608.89			
Агрегат воздушно-отопительный STD-300, и42645, 42 190.50	42 190,50	42 190,50	
Таль электрическая ТЭП-511, 2026, 1 911.52	1 911,52	1 911,52	
Безрельсовая дорога и площадки лабораторного корпу, 0118, 1 192 460.04	1 192 460,04	1 192 460,04	
Итого	123 395 071,25	76 564 823,91	46 488 534,44

4.7. Дебиторская задолженность и кредиторская задолженность на 30.09.2015 г.

Дебиторская задолженность на 30.09.2015 текущая

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма
1	Авансы выданные	928 699,20
2	Платежи во внебюджет фонды	361,29
3	Расчеты с персоналом	6206,57
4	Займ беспроцентный	1 200 000,00
5	Недвижимость -2014	20 500 000,00
6	Паим	780 000,00
7	Полимет	500 000,00
	Итого	23 915 267,06

Кредиторская задолженность на 30.09.2012 текущая

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма
1	Авансы полученные	1 993 344,07
2	Прочие кредиторы	680 867,56
3	Платежи в бюджет	3 232 853,59
4	Расчеты с персоналом	672 946,96
	Итого	6 580 012,18

Сомнительная дебиторская задолженность на дату оценки отсутствует.

При проведении анализа характеристик объекта принимались во внимание документы, представленные Заказчиком (см. п.3 настоящего отчета), а также результаты визуального осмотра и интервьюирования специалистов, проведенного в ходе выполнения данной оценки.

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится Оценщиком для реализации имущественных прав собственника: продажа объекта оценки, без учета ограничений в виде залога или любых других обременений (в соответствии с заданием на оценку).

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



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

Таблица 3.4.

Данные, использованные для расчетов	Источники информации
	1. http://upn.ru/ 2. cbr.ru
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Устав; 2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица; 3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; 4. Бухгалтерский баланс на 31.12.2013г., 31.12.2014г., 3 кв.2015. (Форма № 1) 5. Отчет о прибылях и убытках за 31.12.2013г., 31.12.2014г., 3 кв. 2015г., кв 2015 г. (Форма № 2); 6. Приложение к бухгалтерскому балансу (Форма № 5)

5. Анализ финансового состояния.

5.1. Структура баланса

Источники информации для анализа

Анализ финансово-экономической деятельности основывается на данных бухгалтерской отчетности банка. Оценщик для данного анализа использовал данные предоставленные заказчиком оценки.

Анализ отчетности проводился на дату оценки:

Актив баланса

Таблица 5.1



Баланс (Форма 1)				
Статья баланса	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	110	0,0	0,0	0,0
Основные средства	120	55 580	49 349,3	46 715,0
Незавершенное строительство	130	0	0,0	0,0
Доходные вложения в материальные ценности	135	0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	140	0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	145	4 194	4 989,0	2 172,0
Прочие внеоборотные активы	150	37	6,0	0,0
Итого по разделу I	190	59 812	54 344,3	48 887,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы, в том числе:	210	360,0	409,0	357,0
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	360,0	409,0	357,0
животные на выращивании и откорме	212	0,0	0,0	0,0
затраты в незавершенном производстве	213	0,0	0,0	0,0
готовая продукция и товары для перепродажи	214	0,0	0,0	0,0
товары отгруженные	215	0,0	0,0	0,0
расходы будущих периодов	216	0,0	0,0	0,0
прочие запасы и затраты	217	0,0	0,0	0,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	0,0	0,0	0,0
в том числе покупатели и заказчики	231	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	6 497,0	9 701,3	26 689,0
в том числе покупатели и заказчики	241	6 497,0	9 701,3	26 689,0
Краткосрочные финансовые вложения	250	1 750,0	0,0	0,0
Денежные средства	260	1 241,0	552,3	703,0
Прочие оборотные активы	270	20,0	30,0	39,0
Итого по разделу II	290	9 868,0	10 692,6	27 788,0
БАЛАНС (сумма строк 190+290)	300	69 680	65 037	76 675,0

Пассив баланса

Таблица 5.2

ПАССИВ	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	800,0	800,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	0,0	0,0
Добавочный капитал	420	133 172,0	133 172,0
Резервный капитал, в том числе:	430	0,0	0,0
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0,0	0,0
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	(73 370,0)	(77 548,0)
Итого по разделу III	490	60 602,0	56 424,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	150,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	515	1 563,0	1 546,0
Прочие долгосрочные пассивы	520	0,0	0,0
Итого по разделу IV	590	1 713,0	1 546,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	0,0	0,0
Кредиторская задолженность, в том числе:	620	7 365,0	7 066,0
поставщики и подрядчики	621	7 365,0	7 066,0
задолженность перед персоналом организации	622	0,0	0,0
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	0,0	0,0
задолженность по налогам и сборам	624	0,0	0,0
прочие кредиторы	625	0,0	0,0
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0,0	0,0
Доходы будущих периодов (98)	640	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	650	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	660	0,0	0,0
Итого по разделу V	690	7 365,0	7 066,0
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	700	69 680,0	65 036,0

Отчет о прибылях и убытках

Таблица 5.3

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляющей 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	57 463,0	55 240,0	39 687,0
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	0,0	0,0	0,0
Валовая прибыль	029	57 463,0	55 240,0	39 687,0
Коммерческие расходы	030	(22,0)	0,0	0,0
Управленческие расходы	040	(54 058,0)	(57 883,0)	(39 792,0)
Прибыль (убыток) от продаж	050	3 383,0	-2 643,0	-105,0
Прочие доходы и расходы				
Проценты к получению	060	1 677,0	0,0	0,0
Проценты к уплате	070	0,0	0,0	0,0
Доходы от участия в других организациях	080	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	090	11 999,0	125,0	28,0
Прочие расходы	100	(25 142,0)	(2 471,0)	(1 644,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	-8 083,0	-4 989,0	-1 721,0
Отложенные налоговые активы	141	1 743,0	795,0	199,0
Отложенные налоговые обязательства	142	(422,0)	17,0	12,0
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	150	0,0	0,0	0,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	-6 762,0	-4 177,0	-1 510,0
Справочно				
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	0,0	0,0	0,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0

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

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

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

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

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

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

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

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим - к какой из них относится структура ОАО НИИ «УЭТМ» :

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный



оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию, также как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ОАО НИИ "УЭТМ" на конец анализируемого периода (30.09.2015 г.) составила 20914,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ОАО НИИ "УЭТМ".

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к компромиссной модели. Краткосрочная кредиторская задолженность направлена на покрытие половины переменной части текущих активов.

Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №5.4 и №5.4.

Структура актива баланса

Таблица 5.4



Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	110	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	120	79,8%	75,9%	60,9%
Незавершенное строительство	130	0,0%	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	135	0,0%	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	140	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные финансовые активы	145	6,0%	7,7%	2,8%
Прочие внеоборотные активы	150	0,1%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	190	85,8%	83,6%	63,8%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы, в том числе:	210	0,5%	0,6%	0,5%
- сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	0,5%	0,6%	0,5%
- животные на выращивании и откорме	212	0,0%	0,0%	0,0%
- затраты в незавершенном производстве	213	0,0%	0,0%	0,0%
- готовая продукция и товары для перепродажи	214	0,0%	0,0%	0,0%
- товары отгруженные	215	0,0%	0,0%	0,0%
- расходы будущих периодов	216	0,0%	0,0%	0,0%
- прочие запасы и затраты	217	0,0%	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	0,0%	0,0%	0,0%
- в том числе покупатели и заказчики		0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	9,3%	14,9%	34,8%
- в том числе покупатели и заказчики		9,3%	14,9%	34,8%
Краткосрочные финансовые вложения	250	2,5%	0,0%	0,0%
Денежные средства	260	1,8%	0,8%	0,9%
Прочие оборотные активы	270	0,0%	0,0%	0,1%
Итого по разделу II	290	14,2%	16,4%	36,2%
БАЛАНС (сумма строк 190+290)	300	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 5.5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	55 590,2	46 715,0	-8 865,2	-16,0%	-18,8%
Незавершенное строительство	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	4 194,3	2 172,0	-2 022,3	-48,2%	-3,2%
Прочие внеоборотные активы	37,3	0,0	-37,3	-100,0%	-0,1%
Итого по разделу I	59 811,8	48 887,0	-10 924,8	-18,3%	-22,1%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы, в том числе:	360,0	357,0	-3,0	-0,8%	-0,1%
- сырье, материалы и другие аналогичные ценности	360,0	357,0	-3,0	-0,8%	-0,1%
- животные на выращивании и откорме	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- затраты в незавершенном производстве	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- готовая продукция и товары для перепродажи	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- товары отгруженные	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- расходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- прочие запасы и затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- в том числе покупатели и заказчики	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	6 497,0	26 689,0	20 192,0	310,8%	25,5%
- в том числе покупатели и заказчики	6 497,0	26 689,0	20 192,0	310,8%	25,5%
Краткосрочные финансовые вложения	1 750,0	0,0	-1 750,0	-100,0%	-2,5%
Денежные средства	1 241,0	703,0	-538,0	-43,4%	-0,9%
Прочие оборотные активы	20,0	39,0	19,0	95,0%	0,0%
Итого по разделу II	9 868,0	27 788,0	17 920,0	181,6%	22,1%
БАЛАНС (сумма строк 190+290)	69 679,8	76 675,0	6 995,2	10,0%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2013 г. активы и валюта баланса выросли на 10,0%, что в абсолютном выражении составило 6995,2 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 76675,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)'. За прошедший период рост этой статьи составил 20192,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 310,8%) и уже на конец

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



анализируемого периода ее значение 'Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)' достигло 26689,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2013 г. составляла 59811,8 тыс.руб., снизились на -10924,8 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -18,3%), и на 30.09.2015 г. величина внеоборотных активов составляла уже 48887,0 тыс.руб. (63,8% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 9868,0 тыс.руб. напротив возросла на 17920,0 тыс.руб. (темп прироста составил 181,6%), и на 30.09.2015 г. их величина составила 27788,0 тыс.руб. (36,2% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.09.2015 г. составила 60,9% что говорит о 'тяжелой' структуре активов предприятия и свидетельствует о значительных накладных расходах и высокой чувствительности к изменениям выручки.

Как видно из таблицы №5.5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (63,8%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается положительная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом - в отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса снизился на -22,1%, что в динамике может привести к ускорению оборачиваемости.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на -8865,2 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением, на 20192,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)'.

В структуре оборотных активов на конец отчетного периода следует отметить высокую долю дебиторской задолженности. Величина долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков на 30.09.2015 г. составила 26689,0 тыс.руб., в том числе - 0,0 - долгосрочная (более 12 месяцев) дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и 26689,0 - краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков. Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 20192,0 тыс.руб., что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Кроме того, рассматривая дебиторскую задолженность 'ОАО НИИ "УЭТМ"' следует отметить, что предприятие на 30.09.2015 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской). Таким образом, представляя своим клиентам бесплатный кредит в размере 19815,0 тыс.руб.

Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать положительной



Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №5.6 и №5.7.

Структура пассива баланса.

Таблица 5.6

ПАССИВ		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	410	1,1%	1,2%	1,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров		0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	420	191,1%	204,8%	173,7%
Резервный капитал, в том числе:	430	0,0%	0,0%	0,0%
- резервы, образованные в соответствии с законодательством		0,0%	0,0%	0,0%
- резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	-105,3%	-119,2%	-93,4%
Итого по разделу III	490	87,0%	86,8%	81,3%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты	510	0,2%	0,0%	3,3%
Отложенные налоговые обязательства	515	2,2%	2,4%	6,4%
Прочие долгосрочные пассивы	520	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	590	2,5%	2,4%	9,7%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты	610	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность, в том числе:	620	10,6%	10,9%	9,0%
- поставщики и подрядчики	621	10,6%	10,9%	9,0%
- задолженность перед персоналом организации	622	0,0%	0,0%	0,0%
- задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	0,0%	0,0%	0,0%
- задолженность по налогам и сборам	624	0,0%	0,0%	0,0%
- прочие кредиторы	625	0,0%	0,0%	0,0%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0,0%	0,0%	0,0%
Доходы будущих периодов (98)	640	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	650	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	660	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	690	10,6%	10,9%	9,0%
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	700	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 5.7

ПАССИВ			Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	800,0	800,0	0,0	0,0%	-0,1%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	133 172,0	133 172,0	0,0	0,0%	-17,4%
Резервный капитал, в том числе:	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- резервы, образованные в соответствии с законодательством	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-73 370,0	-71 600,0	1 770,0	2,4%	11,9%
Итого по разделу III	60 602,0	62 372,0	1 770,0	2,9%	-5,6%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	150,0	2 500,0	2 350,0	1 566,7%	3,0%
Отложенные налоговые обязательства	1 563,0	4 930,0	3 367,0	215,4%	4,2%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1 713,0	7 430,0	5 717,0	333,7%	7,2%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность, в том числе:	7 365,0	6 874,0	-491,0	-6,7%	-1,6%
- поставщики и подрядчики	7 365,0	6 874,0	-491,0	-6,7%	-1,6%
- задолженность перед персоналом организации	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- задолженность по налогам и сборам	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- прочие кредиторы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы будущих периодов (98)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	7 365,0	6 874,0	-491,0	-6,7%	-1,6%
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	69 680,0	76 676,0	6 996,0	10,0%	0,0%

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Отложенные налоговые обязательства'. За прошедший период рост этой статьи составил 3367,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 215,4%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' установилось на уровне 4930,0 тыс.руб.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Рассматривая изменение собственного капитала ОАО НИИ "УЭТМ" отметим, что его значение за анализируемый период незначительно увеличилось. на 30.09.2015 г. величина собственного капитала предприятия составила 62372,0 тыс.руб. (81,3% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 30.09.2015 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 14304,0 тыс.руб. (18,7% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 1770,0 тыс.руб. и составила -71600,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 1770,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2013 г. составляла 60602,0 тыс.руб., возросла на 1770,0 тыс.руб. (темп прироста составил 2,9%), и на 30.09.2015 г. его величина составила 62372,0 тыс.руб. (81,3% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 1770 тыс.руб.

В общей структуре задолженности долгосрочные пассивы на 30.09.2015 г. превышают краткосрочные на 556,0 тыс.руб. что говорит о неплохой финансовой устойчивости предприятия и, возможно, о будущем увеличении оборотов предприятия, в случае если долгосрочные пассивы направлены на расширение парка оборудования и объемов производства. Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2013 г. составляла 1713,0 тыс.руб., возросла на 5717,0 тыс.руб. (темп прироста составил 333,7%), и на 30.09.2015 г. ее величина составила 7430,0 тыс.руб. (9,7% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение долгосрочных пассивов оказал рост статьи 'Отложенные налоговые обязательства'. За прошедший период рост этой статьи составил 3367,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 215,4%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' достигло 4930,0 тыс.руб.

Величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая на 31.12.2013 г. составляла 7365,0 тыс.руб. напротив снизилась на -491,0 тыс.руб. (темп снижения дебиторской задолженности составил - 6,7%), и на 30.09.2015 г. ее величина установилась на уровне 6874,0 тыс.руб. (9,0% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.09.2015 г. составляет статья 'поставщики и подрядчики'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 6874 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 100,0%) За анализируемый период снижение по этой статье задолженности составило - 6,7%, что в абсолютном выражении составило -491,0 тыс.руб.

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

Агрегированный баланс

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

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №5.8.



Агрегированный баланс.

Таблица 5.8

Агрегированный баланс - Изменения					Изменения
АКТИВ		31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	в абс. выражении	темп прироста
Внеоборотные активы		59 811,8	48 887,0	-10 924,8	-18,3%
Оборотные активы		9 868,0	27 788,0	17 920,0	181,6%
Заласы и затраты		360,0	357,0	-3,0	-0,8%
Краткосрочная дебиторская задолженность		6 497,0	26 689,0	20 192,0	310,8%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		2 991,0	703,0	-2 288,0	-76,5%
Прочие оборотные активы		20,0	39,0	19,0	95,0%
Баланс		69 679,8	76 675,0	6 995,2	10,0%
ПАССИВ					
Собственный капитал		60 602,0	62 372,0	1 770,0	2,9%
Долгосрочные пассивы		1 713,0	7 430,0	5 717,0	333,7%
Займы и кредиты		150,0	2 500,0	2 350,0	1 566,7%
Прочие долгосрочные пассивы		1 563,0	4 930,0	3 367,0	215,4%
Краткосрочные пассивы		7 365,0	6 874,0	-491,0	-6,7%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность		7 365,0	6 874,0	-491,0	-6,7%
Прочие краткосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс		69 680,0	76 676,0	6 996,0	10,0%

Показатели рентабельности

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

Динамика показателей рентабельности ОАО НИИ "УЭТМ" за 31.12.2013 г. - 30.09.2015 г. г.г. представлены в таблице №10.

Таблица 5.9

Показатели рентабельности - Изменения				Изменения	
Наименование показателя		31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %		-14,1%	-4,3%	9,7%	69,2%
Рентабельность продаж, %		5,9%	-0,3%	-6,2%	-104,5%
Рентабельность собственного капитала, %		-11,2%	-3,4%	7,8%	69,6%
Рентабельность акционерного капитала, %		-845,3%	-251,7%	593,6%	70,2%
Рентабельность оборотных активов, %		-68,5%	-7,2%	61,3%	89,4%
Общая рентабельность производственных фондов, %		-14,4%	-4,9%	9,6%	66,3%
Рентабельность всех активов, %		-9,7%	-2,6%	7,1%	72,9%
Рентабельность финансовых вложений, %		95,8%	0,0%	-95,8%	-100,0%
Рентабельность основной деятельности		100,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность производства, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Значения показателей рентабельности ОАО НИИ "УЭТМ" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №10а.

Таблица 5.10

Показатели рентабельности				
Наименование показателя		31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Общая рентабельность, %		-14,07%	-9,03%	-4,34%
Рентабельность продаж, %		5,89%	-4,78%	-0,26%
Рентабельность собственного капитала, %		-11,16%	-7,14%	-3,39%
Рентабельность акционерного капитала, %		-845,25%	-522,13%	-251,67%
Рентабельность оборотных активов, %		-68,52%	-39,06%	-7,25%
Общая рентабельность производственных фондов, %		-14,45%	-10,03%	-4,87%
Рентабельность всех активов, %		-9,70%	-6,42%	-2,63%
Рентабельность финансовых вложений, %		95,83%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности		100,00%	100,00%	100,00%
Рентабельность производства, %		0,00%	0,00%	0,00%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало, и на конец анализируемого периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ОАО НИИ "УЭТМ" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял -14,1%, а на конец периода -4,3% (изменение в абсолютном выражении за период - (9,7%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Повышение рентабельности собственного капитала с -11,16% до -3,39% за анализируемый период было вызвано увеличением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на 5252,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №5.10, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию

Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 5.11.

Таблица 5.11

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	60602,0	62372,0	1 770,0	2,9%
2. Внеоборотные активы	59811,8	48887,0	-10 924,8	-18,3%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	790,2	13485,0	12 694,8	1 606,5%
4. Долгосрочные кредиты и займы	1713,0	7430,0	5 717,0	333,7%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	2503,2	20915,0	18 411,8	735,5%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	2503,2	20915,0	18 411,8	735,5%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	360,0	357,0	-3,0	-0,8%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	430,2	13128,0	12 697,8	2 951,6%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	2143,2	20558,0	18 414,8	859,2%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	2143,2	20558,0	18 414,8	859,2%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	0,0	
12.2.	1	1	0,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия				
	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 5.11а.

Таблица 5.11а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям показатели			
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
1. Источники собственных средств	60602,0	56424,0	62372,0
2. Внеоборотные активы	59811,8	54344,3	48887,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	790,2	2079,7	13485,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	1713,0	1546,0	7430,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	2503,2	3625,7	20915,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	2503,2	3625,7	20915,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	360,0	409,0	357,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	430,2	1670,7	13128,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	2143,2	3216,7	20558,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	2143,2	3216,7	20558,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	1
12.2.	1	1	1
12.3.	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия			
	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Анализ изменения показателей финансовой устойчивости в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 5.12.

Таблица 5.12

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование финансового коэффициента			
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	0,87	0,81	-0,06	-6,5%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,15	0,23	0,08	53,1%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,16	0,57	0,40	244,5%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	6,68	4,36	-2,32	-34,7%
Коэффициент маневренности	0,01	0,19	0,18	1 423,5%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	6,95	58,59	51,63	742,6%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,86	0,64	-0,22	-25,6%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,03	0,11	0,08	287,2%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	81,1%	48,1%	-33,1%	-40,8%

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 5.12а.

Таблица 5.12а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям			
Наименование финансового коэффициента			
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Коэффициент автономии	0,87	0,87	0,81
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,15	0,15	0,23
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,16	0,20	0,57
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	6,68	6,55	4,36
Коэффициент маневренности	0,01	0,04	0,19
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	6,95	8,86	58,59
Коэффициент имущества производственного назначения	0,86	0,84	0,64
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,03	0,03	0,11
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	81,13%	82,05%	48,06%

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

Как видно из таблицы №11, и на 31.12.2013 г., и на 30.09.2015 г. финансовую устойчивость ОАО НИИ "УЭТМ" по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №11а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2013 г.) ситуация на ОАО НИИ "УЭТМ" незначительно улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на -0,06 и на 30.09.2015 г. составил 0,81. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период увеличился на 0,08 и на 30.09.2015 г. составил 0,23. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за



анализируемый период увеличился на 0,40 и на 30.09.2015 г. составил 0,57. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (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.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,18 и на 30.09.2015 г. составил 0,19. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. ОАО НИИ "УЭТМ" На конец анализируемого периода ОАО НИИ "УЭТМ" обладает тяжелой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса более 40,0%. Таким образом, предприятие можно причислить к фондоемким производствам и нормативное значение этого показателя должно быть выше.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период увеличился на 51,63 и на 30.09.2015 г. составил 58,59. Это выше нормативного значения (0,6-0,8). Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Анализ ликвидности

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №5.13.

Таблица 5.13

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс. выражении	Темп прироста
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,41	0,10	-0,30	-74,8%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,29	3,98	2,70	209,3%
Коэффициент текущей ликвидности	1,34	4,04	2,70	201,7%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,25	0,75	0,50	196,7%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		2,36	-	-



Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.13а.

Таблица 5.13а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента		
	Наименование коэффициента	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,41	0,08	0,10
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,29	1,45	3,98
Коэффициент текущей ликвидности	1,34	1,51	4,04
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,25	0,34	0,75
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,80	2,44

На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,41. на 30.09.2015 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию и составило 0,10. На конец анализируемого периода показатель находится ниже нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 1,29. на 30.09.2015 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 3,98.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2013 г. значение показателя текущей ликвидности составило 1,34. на 30.09.2015 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 4,04. На конец периода показатель находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 2,36, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

Анализ деловой активности

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

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

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



таблице №5.14.

Таблица 5.14

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения			Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении
Отдача активов, дней	436,54	482,05	45,51	10,43%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	348,20	326,77	-21,43	-6,15%
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	61,82	130,90	69,07	111,73%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	61,82	130,90	69,07	111,73%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	40,70	123,79	83,08	204,12%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	46,14	47,42	1,28	2,77%
Отдача собственного капитала, дней	379,67	47,42	-332,25	-87,51%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	2,26	5,21	2,96	131,06%
Оборачиваемость незавершенного производства, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость готовой продукции, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	40,70	123,79	83,08	204,12%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,13	0,23	0,11	87,32%
Затратный цикл, дней	43,08	129,23	86,15	199,96%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	46,14	47,42	1,28	2,77%
Оборачиваемость расчетов с бюджетом и персоналом, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	46,14	47,42	1,28	2,77%
Чистый цикл, дней	-3,06	81,81	84,87	2 776,02%

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.14а.

Таблица 5.14а

Показатели деловой активности (в днях)			
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
Отдача активов, дней	436,54	438,98	482,05
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	348,20	341,91	326,77
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, дней	61,82	67,00	130,90
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	61,82	67,00	130,90
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	40,70	52,78	123,79
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	46,14	47,02	47,42
Отдача собственного капитала, дней	379,67	381,33	404,10
Расчет чистого цикла			
Оборачиваемость материальных запасов, дней	2,26	5,01	5,21
Оборачиваемость незавершенного производства, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость готовой продукции, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	40,70	52,78	123,79
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,13	0,16	0,23
Затратный цикл, дней	43,08	57,96	129,23
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	46,14	47,02	47,42
Оборачиваемость расчетов с бюджетом и персоналом, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	46,14	47,02	47,42
Чистый цикл, дней	-3,06	10,93	81,81

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №5.15.

Таблица 5.15

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения			Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении
Отдача активов, об	0,8	0,6	-0,3	-32,1%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	1,0	0,8	-0,2	-20,1%
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства, об	0,0	0,0	0,0	0,0%
Оборачиваемость оборотных активов, об	5,8	2,1	-3,8	-64,6%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	0,0	0,0	0,0	0,0%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	5,8	2,1	-3,8	-64,6%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	8,8	2,2	-6,7	-75,3%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	7,8	5,7	-2,1	-27,0%
Отдача собственного капитала, об	0,9	0,7	-0,3	-29,5%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



представлен на в таблице №5.15а.

Таблица 5.15а

Показатели деловой активности (в оборотах за период)			
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Отдача активов, об.	0,82	0,82	0,56
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	1,03	1,05	0,83
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства, об.	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, об.	5,82	5,37	2,06
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	5,82	5,37	2,06
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	8,84	6,82	2,18
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	7,80	7,66	5,69
Отдача собственного капитала, об.	0,95	0,94	0,67

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

Показатели деловой активности, представленные в табл. №5.14, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Расчет чистого цикла

Продолжительность чистого цикла рассчитывается как разница между кредитным и затратным циклами и показывает насколько хорошо организовано на предприятии финансирование производственной деятельности.

Продолжительность затратного цикла рассчитывается как суммарная продолжительность оборота текущих активов, за исключением продолжительности оборота денежных средств и показывает время, необходимое для осуществления производственного процесса.

Таким образом чем выше значение оборачиваемости затратного цикла (в днях), тем больше средств необходимо предприятию для организации производства.

В свою очередь продолжительность оборота текущих пассивов является кредитным циклом предприятия. Чем продолжительнее кредитный цикл, тем эффективнее предприятие использует возможность финансирования текущей деятельности за счет непосредственных участников производственного процесса.

Как видно из таблицы 5.14а, за анализируемый период, продолжительность затратного цикла увеличилась на 86,15 дн. (199,96%), что при прочих равных условиях может указывать не негативную тенденцию, отвлекающую средства в производственную деятельность.

Продолжительность производственного цикла за анализируемый период увеличилась на 1,28 дн. (2,77%), что может указывать на положительную тенденцию и говорить об увеличении эффективности использования предприятием возможности финансирования текущей деятельности за счет непосредственных участников производственного процесса, если организация не создает сверхнормативных задолженностей перед поставщиками, бюджетом, персоналом.

На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -3,06 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла увеличилась на 84,87 дн. что говорит об отрицательной тенденции, так как увеличилось количество текущих активов профинансированных за счет непосредственных участников производственного процесса и финансирование производственной деятельности в большей степени осуществляется за счет внешних по отношению к производственному процессу источников финансирования - прироста собственного капитала, кредитов..

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с приказом



Минфина РФ от 28.08.2014 №84н "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов."

1. Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность (за исключением задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов);

- резервы предстоящих расходов;

- прочие краткосрочные обязательства.

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №5.16.

Таблица 5.16

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения			Изменения	
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Активы, принимающие участие в расчете				
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Основные средства	55580,2	46715,0	-8 865,2	-16,0%
3. Незавершенное строительство	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	1750,0	0,0	-1 750,0	-100,0%
6. Прочие внеоборотные активы	4231,6	2172,0	-2 059,6	-48,7%
7. Запасы.	360,0	357,0	-3,0	-0,8%
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Дебиторская задолженность	6497,0	26689,0	20 192,0	310,8%
10. Денежные средства	1241,0	703,0	-538,0	-43,4%
11. Прочие оборотные активы	20,0	39,0	19,0	95,0%
12. Итого активов (1-11)	69679,8	76675,0	6 995,2	10,0%
Пассивы, принимающие участие в расчете				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	150,0	2500,0	2 350,0	1 566,7%
14. Прочие долгосрочные обязательства	1563,0	4930,0	3 367,0	215,4%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Кредиторская задолженность	7365,0	6874,0	-491,0	-6,7%
17. Задолженность участникам по выплате доходов	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%
19. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
20. Итого пассивов (13-19)	9078,0	14304,0	5 226,0	57,6%
21. Стоимость чистых активов (12-20)	60601,8	62371,0	1 769,2	2,9%

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.16а.

Таблица 5.16а

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов			
	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0
2. Основные средства	55580,2	49349,3	46715,0
3. Незавершенное строительство	0,0	0,0	0,0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	1750,0	0,0	0,0
6. Прочие внеоборотные активы	4231,6	4995,0	2172,0
7. Запасы.	360,0	409,0	357,0
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	6497,0	9701,3	26689,0
10. Денежные средства	1241,0	552,3	703,0
11. Прочие оборотные активы	20,0	30,0	39,0
12. Итого активов (1-11)	69679,8	65036,9	76675,0
Пассивы, принимающие участие в расчете			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	150,0	0,0	2500,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	1563,0	1546,0	4930,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	7365,0	7066,0	6874,0
17. Задолженность участникам по выплате доходов	0,0	0,0	0,0
18. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0
19. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0
20. Итого пассивов (13-19)	9078,0	8612,0	14304,0
21. Стоимость чистых активов (12-20)	60601,8	56424,9	62371,0

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 60601,8 тыс.руб. возросла на 1769,2 тыс.руб. (темп прироста составил 2,9%), и на 30.09.2015 г. их величина составила 62371,0 тыс.руб.

Точка безубыточности

Точка безубыточности - это уровень производства или другого вида экономической деятельности, при котором величина выручки от реализации произведенного продукта, работ, либо услуг равна постоянным издержкам производства и обращения этого продукта (постоянные издержки - издержки предприятия, не зависящие от объема производимой продукции). Чтобы получать прибыль, собственник должен производить количество продукта, иметь объем деятельности, превышающие величину постоянных издержек, соответствующую точке безубыточности. Если же объем ниже соответствующего этой точке, деятельность становится убыточной.

Анализ точки безубыточности и динамика ее изменения, а также изменения ее составляющих за анализируемый период представлены в таблице №5.17.

Таблица 5.17

Точка безубыточности - Изменения	Изменения			
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Выручка	57463,0	39687,0	-17 776,0	-30,9%
Переменные затраты	54080,0	39792,0	-14 288,0	-26,4%
Постоянные затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Точка безубыточности	0,0	0,0	0,0	0,0%
Валовая маржа	3383,0	-105,0	-3 488,0	-103,1%
Отклонение от точки безубыточности в абсолютном выражении	57463,0	39687,0	-17 776,0	-30,9%
Запас прочности по точке безубыточности	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%



Анализ точки безубыточности за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.17а.

Таблица 5.17а

Точка безубыточности			
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Выручка	57463,0	55240,0	39687,0
Переменные затраты	54080,0	57883,0	39792,0
Постоянные затраты	0,0	0,0	0,0
Точка безубыточности	0,0	0,0	0,0
Валовая маржа	3383,0	-2643,0	-105,0
Отклонение от точки безубыточности в абсолютном выражении	57463,0	55240,0	39687,0
Запас прочности по точке безубыточности	100,0%	100,0%	100,0%

Как видно из таблицы, на конец анализируемого периода (конец 30.09.2015 г.), точка безубыточности осталась на прежнем уровне, и составила 0 руб.

Анализ вероятности банкротства

Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis - MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделён определённым весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счёт} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

K1 -доля чистого оборотного капитала во всех активах организации

K2-отношение накопленной прибыли к активам

K3-рентабельность активов

K4-доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса)

K5-оборачиваемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом предприятия, для которых $Z > 2,99$ попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых $Z < 1,81$ являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал [1,81-2,99] составляет зону неопределенности.

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за анализируемый период отображен в таблице №5.18.

Таблица 5.18

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения	Изменения			
	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Значение коэффициента	-0,44	-0,29	0,15	34,06%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.18а.

Таблица 5.18а

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет)	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Наименование показателя			
Значение коэффициента	-0,44	-0,88	-0,29
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика

На конец анализируемого периода (30.09.2015 г.) значение показателя Альтмана составило -0,29 что



говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства высокая.

Z-счет Таффлера

В 1977 г. британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: На первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z=0,53*K1+0,13*K2+0,18*K3+0,16*K4, \text{ где:}$$

K1 - Соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств

K2 - Соотношение оборотных активов с суммой обязательств

K3 - Соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса)

K4 - Соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса)

Если величина Z-счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за анализируемый период отображен в таблице №5.19.

Таблица 5.19

4-х факторная модель Таффлера - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	0,29	0,38	0,09	29,70%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства средняя	вероятность банкротства мала		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.19а.

Таблица 5.19а

4-х факторная модель Таффлера			
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Значение коэффициента	0,29	0,32	0,38
Вероятность банкротства	вероятность банкротства средняя	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала

На конец анализируемого периода (30.09.2014 г.) значение показателя Таффлера составило 0,38 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,001*K4, \text{ где:}$$

K1 - Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)

K2 - Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)

K3 - Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)

K4 - Соотношение собственного и заемного капитала

Критическое значение показателя составляет <0,037



Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за анализируемый период отображен в таблице №5.20.

Таблица 5.20

4-х факторная модель Лиса - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2013 г.	30.09.2015 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	0,015	0,026	0,01	75,65%
Вероятность банкротства	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия неустойчиво		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №5.20а.

Таблица 5.20а

4-х факторная модель Лиса				
Наименование показателя	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.	
Значение коэффициента	0,015	0,010	0,026	
Вероятность банкротства	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия неустойчиво	

На конец анализируемого периода (30.09.2015 г.) значение показателя Лиса составило 0,026 что говорит о том, что положение предприятия неустойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как высокую.

5.9. Выводы

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2013 г. по 30.09.2015 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать отрицательной. Однако следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение коммерческих и управленческих расходов, уменьшение сальдо по прочим доходам и расходам,).
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности снизились, что следует скорее рассматривать как отрицательную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 2,44, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы..
7. За анализируемый период продолжительность чистого цикла увеличилась на 84,87 дн. что говорит . что говорит об отрицательной тенденции, так как увеличилось количество текущих активов профинансированных за счет непосредственных участников процесса и финансирование деятельности в большей степени осуществляется за счет внешних по отношению к производственному процессу



источников финансирования - прироста собственного капитала, кредитов.

9. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2013 г. 60601,8 тыс.руб. возросла на 1769,2 тыс.руб. (темп прироста составил 2,9%), и на 30.09.2015 г. их величина составила 62371,0 тыс.руб. Что можно отметить как положительную тенденцию.

10. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно оценить вероятность банкротства как высокую.

6. Процесс оценки

6.1. Обзор подходов и методов оценки

Основополагающим принципом при определении рыночной стоимости доли в уставном капитале предприятия является необходимость предварительно оценить рыночную стоимость всей рассматриваемой компании в целом (100% доля) и только затем, пропорционально доли, выделяют стоимость доли в уставном капитале.

При оценке предприятия могут использоваться три принципиально различных подхода: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных ранее издержек. Базовая формула, используемая в затратном подходе:

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

Затратный подход к оценке бизнеса реализуется двумя методами – методом на основе активов и методом ликвидационной стоимости. Метод ликвидационной стоимости обычно применяется для предприятий, находящихся в стадии банкротства. Для целей оценки рыночной стоимости действующего бизнеса целесообразно использовать метод скорректированных чистых активов.

При оценке стоимости собственного капитала методом чистых активов может применяться «Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ»¹

Согласно данному нормативному положению, «...под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету».

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- нематериальные активы,
- основные средства,
- незавершенное строительство,
- доходные вложения в материальные ценности,
- долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, за исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров,
- прочие внеоборотные активы, включая величину отложенных налоговых активов,
- запасы,
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям,
- дебиторская задолженность, за исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал,
- денежные средства,
- прочие оборотные активы.

¹ «Минфина РФ от 28.08.2014 №84н "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов.".



В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам,
- прочие долгосрочные обязательства, включая величину отложенных налоговых обязательств²,
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам,
- кредиторская задолженность,
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов,
- резервы предстоящих расходов,
- прочие краткосрочные обязательства.

В результате расчета по указанной методике определяется балансовая стоимость собственного капитала. Однако балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета и ряда других факторов, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В этой связи для целей определения рыночной стоимости собственного капитала компании перед оценщиком встает задача корректировки баланса предприятия. Для этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Затем определяется текущая стоимость обязательств. Из обоснованной рыночной стоимости суммы активов вычитается текущая стоимость обязательств, полученный результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия (100%-й доли).

Доходный подход

Определение стоимости бизнеса доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Собственник долей не продаст свой пакет по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Данный подход оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов.

В рамках доходного подхода стоимость собственного капитала может быть определена:

- как стоимость капитализированного прибыли (денежного потока);
- как стоимость, полученная дисконтированием будущих денежных потоков.

Капитализация прибыли – это определение стоимости доли путем деления прибыли на коэффициент капитализации.

Данный метод в наибольшей степени подходит для ситуации, когда:

- оцениваемое предприятие имеет историю хозяйственной деятельности, желательно прибыльной, и находится на стадии роста или стабильного экономического развития;
- ожидается, что поток доходов в течение длительного срока будет постоянным или будет характеризоваться постоянными темпами роста.

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

- анализ финансовой отчетности предприятия,
- выбор величины прибыли, которая будет капитализирована,
- расчет адекватной ставки капитализации,
- определение предварительной величины стоимости,
- внесение заключительных поправок.

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

² В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности.

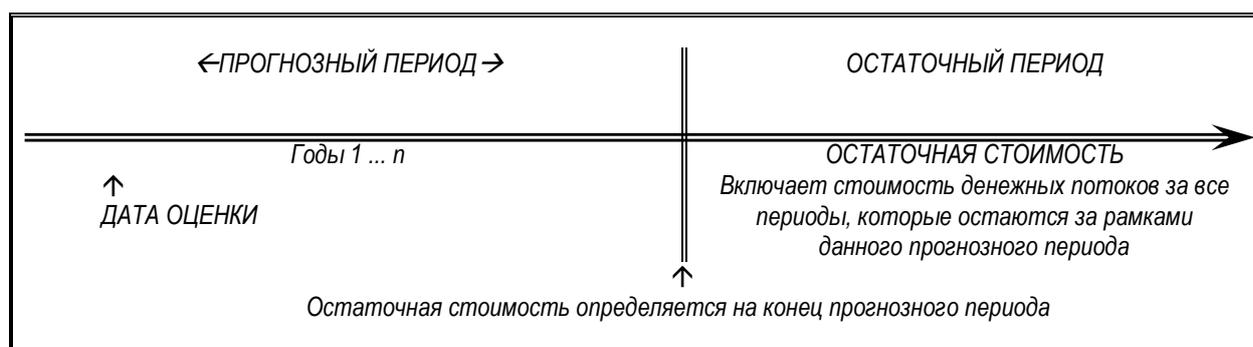


$$PV = \frac{CF}{R_o}$$

где: **PV** - текущая рыночная стоимость;
CF – величина прогнозируемого денежного потока;
R_o - общая ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – основан на составлении прогнозов получения будущих доходов и их переводе к показателям текущей стоимости. Его отличительной особенностью и главным достоинством является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой – либо математической моделью.

Наглядно модель DCF можно отобразить следующим образом:



В качестве прогнозного берется период, в течение которого темпы роста компании стабилизируются. В остаточный период предполагаются стабильные долгосрочные темпы роста/снижения или одноуровневый бесконечный поток доходов.

Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков (DCF):

- выбор модели денежного потока;
- определение длительности прогнозного периода;
- расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода;
- анализ рисков, связанных с получением денежного потока и определение ставки дисконта;
- дисконтирование денежных потоков прогнозного периода;
- расчет и дальнейшее дисконтирование стоимости бизнеса в постпрогнозный период;
- внесение заключительных поправок.

При оценке долей применяется одна из двух моделей денежного потока:

- денежный поток для собственного капитала;
- денежный поток для инвестированного капитала.

В таблице ниже показано, как рассчитывается денежный поток для собственного капитала. Путем применения данной модели, рассчитывается рыночная стоимость собственного (акционерного) капитала предприятия.

	Чистая прибыль после уплаты налогов
плюс	Амортизационные отчисления
Плюс (минус)	Уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала
Плюс (минус)	Уменьшение (прирост) инвестиций в основные средства
Плюс (минус)	Прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности
Итого равно	<i>Денежный поток</i>

-В модели денежного потока для всего инвестиционного капитала, условно не различаются собственный и заемный капитал предприятия, то есть рассчитывается совокупный денежный поток. Поэтому к денежному потоку прибавляются выплаты процентов по задолженности, уменьшенные на величину налога на прибыль, которые ранее были вычтены при расчете чистой прибыли, и не



учитывается прирост/снижение долгосрочной задолженности. Итогом расчета по данной модели является рыночная стоимость всего инвестированного капитала предприятия.

-В обеих моделях денежный поток может быть рассчитан как на номинальной основе (в текущих ценах), так и на реальной основе (с учетом фактора инфляции).

Прогноз доходов составляют в рамках прогнозного периода, длительность которого определяется временем стабилизации денежного потока, получаемого компанией. В ставке дисконта необходимо учесть риск, связанный с их получением, т.е. степень вероятности получения прогнозируемого денежного потока. Для получения достоверной оценки необходимо привести будущие денежные потоки к эквивалентной текущей стоимости путем дисконтирования. И, наконец, по прошествии прогнозного периода бизнес способен еще приносить доход и поэтому обладает некоторой остаточной (реверсивной, терминальной) стоимостью.

Таким образом, стоимость собственного капитала компании, определенная методом ДДП представляет собой сумму дисконтированных денежных потоков прогнозных лет и остаточной стоимости бизнеса, скорректированной с учетом заключительных поправок на избыток/дефицит собственного оборотного капитала и наличие непроизводственных активов.

Специфика расчета стоимости привилегированных акций доходным подходом заключается в следующем:

- в случае, если ретроспектива деятельности компании позволяет сделать вывод о том, что компания регулярно выплачивает дивиденды и их размер стабилен, то целесообразно использовать метод капитализации, при этом капитализируется величина дивидендов,
- в случае, если в предыдущие годы дивиденды выплачивались, однако их размер не был стабилен, оправдано применения метода дисконтирования дивидендов.

Алгоритм применения метода дисконтирования дивидендов состоит из следующих этапов:

- прогноз величины чистой прибыли в прогнозный и постпрогнозный периоды,
- определение доли чистой прибыли, планируемой на выплату дивидендов по привилегированным акциям,
- определение ставки дисконтирования,
- расчет стоимости привилегированных акций путем дисконтирования дивидендов будущих лет.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода к оценке бизнеса существуют три основных метода расчета:

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

Первые два метода основаны на ценах, реально выплаченных за акции или контрольные пакеты акций сходных компаний.

В соответствии с данными методами, алгоритм определения стоимости компании состоит из следующих этапов:

- определение круга компаний-аналогов,
- расчет оценочных мультипликаторов по компаниям-аналогам,
- применение мультипликаторов к соответствующим финансовым или производственным показателям оцениваемой компании,
- взвешивание полученных результатов,
- внесение заключительных поправок.

Таким образом, суть применения *метода рынка капитала и метода сделок* заключается в использовании мультипликаторов, рассчитанных по компаниям-аналогам, к соответствующим финансовым или производственным показателям оцениваемой компании. В оценочной практике наиболее часто используются следующие мультипликаторы:



- коэффициент «Цена/прибыль» (P/E);
- коэффициент «Цена/денежный поток» (P/CF);
- коэффициент «Цена/балансовая стоимость» (P/BV);
- коэффициент «Цена/физический объем производства продукции»;
- отношение цены инвестированного капитала (собственный капитал плюс задолженность) к прибыли до вычета износа и амортизации, уплаты процентов и налогов (IC/EBITDA).

В расчетах по данным методам следует учитывать фактор возможности быстрой реализации (ликвидности) ценной бумаги. Рынок предложит значительную премию за тот актив, который может быть быстро обращен в денежные средства, особенно если это будет сделано без риска потери стоимости ценных бумаг. С другой стороны при недостаточной ликвидности рынок предлагает скидку к стоимости ценных бумаг, что снижает их рыночную стоимость.

Для методов рынка капитала и сделок при определении стоимости компании, с использованием данных по зарубежным компаниям-аналогам, вводится поправка на страновой риск инвестирования в Россию.

Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что он позволяет оценить стоимость компании на уровне контрольного, либо крупного пакета акций, в то время как метод рынка капитала основан на использовании цен за единичную акцию, то есть в чистом виде применим для определения стоимости миноритарных пакетов.

Если методом рынка капитала рассчитывается стоимость контрольного пакета акций, то в качестве одной из заключительных поправок следует учесть премию за контроль.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых (средних по отрасли) соотношений между ценой и определенными финансовыми показателями.

Отличительная черта метода – использование отраслевых ценовых соотношений и мультипликаторов. Отраслевой коэффициент – это коэффициент, показывающий среднее соотношение между ценой предприятий отрасли и каким-либо показателем финансово-хозяйственной деятельности (финансовой базой). Для определения стоимости объекта оценки полученный отраслевой коэффициент умножается на определенный финансовый показатель оцениваемого предприятия.

Применение метода отраслевых коэффициентов не требует от оценщика поиска точного аналога для сравнения, но дает только ориентировочные значения стоимости объекта оценки.

Специфика применения сравнительного подхода при определении стоимости привилегированных акций сравнительным подходом заключается в том, что, расчет осуществляется, как правило, методом компаний-аналогов, при этом используется мультипликатор «Стоимость привилегированных акций / Чистая прибыль», так как базой для начисления дивидендов по привилегированным акциям является чистая прибыль.

Определение наиболее приемлемых методов для целей настоящей работы

В рамках настоящей работы, для целей определения рыночной стоимости расчет производился с использованием следующих методов:

- в рамках затратного подхода использовался метод скорректированных чистых активов,

6.2. Оценка стоимости затратным подходом

6.2.1. Расчет методом чистых активов.

Расчет производился в соответствии с "Порядком оценки стоимости чистых активов", утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 28.08.2014 №84н.

Оценка имущества, средств в расчетах и других видов активов общества производится в Расчете чистых активов акционерного общества.



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

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и неденежное имущество общества, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

Внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе баланса, за исключением балансовой стоимости собственных долей общества, выкупленных у участников.

При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в первом разделе бухгалтерского баланса нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

а) непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, организационные расходы, торговые марки, товарные знаки и т.п.);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.п.), выданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- по статье прочие внеоборотные активы в расчет принимается задолженность общества за проданное ему имущество;

- запасы и затраты, денежные средства, расчеты и прочие активы, показываемые во втором разделе бухгалтерского баланса, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал и балансовой стоимости собственных долей, выкупленных у акционеров.

При наличии у общества на конец года оценочных резервов по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг показатели статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете (см. Приложение) с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства акционерного общества, в состав которых включаются следующие статьи

- статья четвертого раздела баланса – целевые финансирование и поступления,

- статьи пятого раздела баланса – долгосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам,

- статьи шестого раздела баланса – краткосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам, расчеты и прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям "Доходы будущих периодов" и "Фонды потребления".

Корректировка статьи Основные средства.

По стр 1150 баланса «Основные средства» отражена стоимость основных средств предприятия – недвижимость, основное производственное оборудование. Перечень имущества и остаточной стоимости представлен в таблице ниже.

Основные средства ОАО НИИ «УЭТМ» по состоянию на дату оценки

Таблица.6.1

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	На начало периода	На конец периода	Остаточная стоимость
	Балансовая Стоимость	Балансовая Стоимость	

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Вид (группа) ОС:			
Земельные участки	1 552 476,69	1 552 476,69	1 552 476,69
Здания	67 340 566,29	956 305,80	34 975 510,73
Прочее	53 312 113,05	53 312 113,05	10 187 012,58
Итого	123 395 071,25		46 715 000,00

Анализируя основные средства предприятия, сроки постановки на учет ведение амортизации, Оценщик выделяет группы для корректировки:

- недвижимость
- прочее (производственное и офисное оборудование)

Переоценка основных средств, стоящих на балансе предприятия произведена в рамках трех подходов к оценке.

1. Определение рыночной стоимости.

Ввиду недостаточности материалов описывающих качественные и количественные характеристики оборудования, и не предоставления их Заказчиком, Оценщик принимает к дальнейшему расчету стоимость основных средств по балансовой стоимости.

2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости общей площадью 30998,37 кв.м, принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, расположенных на 8-ми земельных участках общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г выполнен в Приложении 6 к Настоящего Отчета.

Рыночная стоимость итоговая стоимость объектов недвижимости общей площадью 30998,37 кв.м, принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, расположенных на 8-ми земельных участках общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г составляет:

763 497 561 (Семьсот шестьдесят три миллиона четыреста девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят один) рубль, в том числе НДС, а именно:

Стоимость объектов недвижимости с земельными участками без НДС

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, М.кв.		Стоимость земельного участка, руб
1	26921	66:41:0110002:63		59 634 497
2	1757	66:41:0110002:51		4 734 431
3	2526	66:41:0110002:65		6 504 708
4	1028	66:41:0110002:58		2 770 060
5	1025	66:41:0110002:57		2 761 976
6	6209	66:41:0110002:50		13 218 698
7	3050	66:41:0110002:59		6 681 544
Земельные участки расположенные по адресу г.Екатеринбург ул.Шефская 3г		42516		96 305 913
Наименование	Площадь, М.кв.	Стоимость по сравнительному подходу	Доля в стоимости объекта ^[1]	Стоимость здания, руб
Часть строения л.А-А6	25887,97	1 062 477 135	0,812976076	459 670 210
строение литер С	53,3	2 700 321	0,002066206	1 168 267
строение с пристроем литер Н	2306,4	101 444 521	0,077622347	43 888 967
здание литер М	312,1	15 751 028	0,01205222	6 814 526
котельная литер Л,Л1	995,3	48 407 584	0,037040051	20 943 062
адм.здание литер ВВ1В2	754,1	41 201 095	0,031525859	17 825 246

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



здание автосервиса литер Е,Е1	689,2	34 916 720	0,026717241	15 106 373
Всего	30998,37			565 416 651
Всего , рублей без НДС				667 191 648

Корректировка основных средств

Таблица.6.2

Группы основных средств		
Наименование основного средства	Балансовая остаточная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб без НДС
Земельные участки	1 552 476,69	96 305 913
Здания	34 975 510,73	565 416 651
Прочее	10 187 012,58	10 187 012,58
Итого, рублей (округленно) :	46 715 000,00	671 909 577

Корректировка строки отложенных налоговых активов и прочих внеоборотных активов

Оценка отложенных налоговых активов и прочих внеоборотных активов не производится. Рыночная стоимость данных активов принимается равной их балансовой стоимости

Итого по Главе 1. Внеоборотные активы 674 082 000 рублей без НДС.

Корректировка строки оборотных активов

Оборотные активы составляют большую всех активов Компании и состоят из запасов, дебиторской задолженности, денежных средств и прочих оборотных активов.

Корректировка строки баланса «налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Согласно Приказа Минфина РФ от 28.08.2014 №84н "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов", статья баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» подлежит включению в расчет чистых активов акционерного общества.

Счет 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» предназначен для обобщения информации об уплаченных (причитающихся к уплате) организацией суммах налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, а также работам и услугам. Возмещение НДС из бюджета осуществляется при соблюдении условий, указанных в ст. 171 НК РФ, главными из которых, в том числе, являются: товарно-материальные ценности, работы, услуги должны быть приняты к учету и произведена их оплата. Отражение в учете возмещения НДС происходит путем списания с кредита счета 19 в дебет счета 68 «Расчеты с бюджетом» с соответствующим субсчетом «НДС», в результате чего происходит уменьшение кредиторской задолженности на балансовую величину НДС по приобретенным ценностям. Таким образом, данная величина не нуждается в корректировке.

Оценка товарно-материальных запасов. Производственные запасы оцениваются по текущим ценам с учетом затрат на транспортировку и складирование. Устаревшие запасы списываются.

При оценке стоимости товарно-материальных запасов Оценщик проанализировал по несколько позиций по основным категориям и пришел к выводу, что величина балансовой стоимости сопоставима с рыночной и не корректируется.

Таким образом, Оценщик принимает рыночную стоимость товарно-материальных запасов на дату оценки равной их балансовой стоимости.

Балансовая стоимость запасов обычно уменьшается на величину залежалых и неликвидных запасов, данные о которых приводит бухгалтерия оцениваемого Предприятия. На основании данных, представленных бухгалтерией Предприятия, устаревших, неликвидных, испорченных позиций по статье «Запасы» Предприятие не имеет.

Расходы будущих периодов в практике оценки принимаются по балансовой стоимости.

Оценка рыночной стоимости дебиторской задолженности

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Вся дебиторская задолженность является краткосрочной (платежи по которой ожидаются в менее чем через 12 месяцев после отчетной даты) и по состоянию на дату оценки составляет 26689 тыс. рублей.

Согласно справке о расшифровке дебиторской задолженности вся дебиторская задолженность на предприятии гасится в установленные сроки, поэтому корректировка на величину безнадежной (сомнительной) задолженности составила 0% (данные Заказчика). Вносится корректировка на текущую стоимость дебиторской задолженности с учетом оборачиваемости дебиторской задолженности.

Расчет корректировка дебиторской задолженности.

Таблица 6.3

Дебиторская задолженность	
Наименование показателя	Тыс. Рублей
	2015, сент
Объем дебиторской задолженности	26689
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	123,8
Доля дебиторской задолженности в общем объеме текущих активов	34,81%
Рыночная стоимость дебиторской задолженности $RC = TC / (1+WACC)^n$	15 721

Корректировка текущих обязательств производилась по формуле:

$$RC = TC / (1+WACC)^n,$$

где WACC – 28,66%%;

n – коэффициент оборачиваемости соответствующего обязательства;

$WACC = Re * (E/(E+D)) + Rd * (1-Tc) * (D/(D+E)) = 28.66%$, где

$Re = Rf + ERP + SRP$ (Build-up Method), где:

$Rf = 11,38%$, **Безрисковая ставка** Российской Федерации - долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ на 21.12.2015³

$ERP = 7,49%$ - Премия за риск вложения в акции принята в размере исторической премии за риск вложение рынок РФ (SBI)⁴,

$SRP = Size Premium(10b)\% + industry premia\%$, где :

$Size Premium(Low-Cap)\%$ – Премия за размер компании учитывающая премию за риск во вложения в акции малых компаний⁵ -15,510%;

$industry premia(Dev)\%$ - Премия за отраслевые риски –1.26%

$SRP = Size Premium(10b)\% + industry premia\% = 15.510\% - 1.26\% = 14.25\%$,

$Re = 11.38\% + 7.49\% + 14.25\% = 33.06\%$

Rd - MosPrime Rate (Moscow Prime Offered Rate) — независимая индикативная ставка предоставления рублёвых кредитов (депозитов) на московском денежном рынке. Данный показатель формируется Национальной валютной ассоциацией на основе ставок предоставления рублёвых кредитов (депозитов), объявляемых банками-ведущими участниками российского денежного рынка первоклассным финансовым организациям со сроками «overnight», 1 неделя, 2 недели, 1, 2, 3 и 6 месяцев. Срок кредитования отсчитывается от даты «завтра» («tomorrow») за исключением ставки «overnight». Расчетным партнером НВА является компания Thomson Reuters. Список банков-участников MosPrime Rate формируется Национальной валютной ассоциацией. На 21.12.2015г. 11,87%

Tc — ставка налога на прибыль действующая в РФ - 20%;

$$WACC = Re * (E/(E+D)) + Rd * (1-Tc) * (D/(D+E)) = 33.06\% * 0.813 + 11.87\% * (1-0.2) * (0.1865) = 28.66\%$$

3

http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?date_req1=01.12.2012&r1=1&date_req2=11.12.2012&C_month=12&C_year=2012&rt=0&x=32&y=8&mode=1

⁴ http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/imlpr.html

⁵ <http://www.bvmarketdata.com/pdf/2014%20Valuation%20Handbook%20Updates%20Clarifications%20QA.pdf>

SBI Valuation Edition 2014 yearbook.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Оценка строки баланса «денежные средства»

Величина строки баланса 1250 «Денежные средства» по состоянию на дату оценки составляет 703 тыс. руб. Статья баланса «Денежные средства» является наиболее ликвидным активом и не нуждается в корректировке.

Оценка прочих оборотных активов. Рыночная стоимость данного актива принимается равной балансовой стоимости.

Корректировка стоимости обязательств

Основываясь на анализе структуры кредиторской задолженности и информации полученной от бухгалтерской службы Заказчика, определено: Статья Кредиторская задолженность, в том числе Поставщики и подрядчики включает в себя процентную задолженность по договорам на текущий финансовый год по средне рыночной ставке. Данная статья исключена из дисконтирования и принята по номиналу.

Аналогично принята статья Займы и кредиты 150т.рублей.

Корректированные текущие обязательства на дату оценки составили 7365 тыс .рублей

Имеющаяся в распоряжении оценщиков информация о ОАО НИИ «УЭТМ» позволяет оставить остальные статьи бухгалтерского баланса на дату оценки без корректировок.



Расчет чистых корректированных активов ОАО НИИ «УЭТМ»

Таблица 6.4.

Баланс (Форма 1)			
Статья баланса	Код строки	31.09.2015 г.	Корректир.
АКТИВ			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
100			
Нематериальные активы	110	0,0	0
Основные средства	120	46 715,0	671 910
Незавершенное строительство	130	0,0	
Доходные вложения в материальные ценности	135	0,0	0
Долгосрочные финансовые вложения	140	0,0	0
Отложенные налоговые активы	145	2 172,0	2 172,00
Прочие внеоборотные активы	150	0,0	0
Итого по разделу I	190	48 887,0	674 082
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
200			
Запасы, в том числе:	210	357,0	357,0
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	357,0	357,0
животные на выращивании и откорме	212		
затраты в незавершенном производстве	213	0	0
готовая продукция и товары для перепродажи	214	0	0
товары отгруженные	215	0	0
расходы будущих периодов	216	0	0
прочие запасы и затраты	217	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	0	0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230		
в том числе покупатели и заказчики	231	0	0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	26 689,0	15721
в том числе покупатели и заказчики	241	26 689,0	15721
Краткосрочные финансовые вложения	250	2273	2273
Денежные средства	260	703,0	703,0
Прочие оборотные активы	270	39,0	39,0
Итого по разделу II	290	27 788,0	16820
БАЛАНС (сумма строк 190+290)		300	27 788,0
ПАССИВ		31.09.2015 г.	
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	800,0	800,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	0,0	0,0
Добавочный капитал	420	133 172,0	133 172,0
Резервный капитал, в том числе:	430	0,0	0,0
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0,0	0,0
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	(71 600,0)	(71 600,0)
Итого по разделу III	490	62 372,0	62 372,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	2 500,0	2 500,0
Отложенные налоговые обязательства	515	4 930,0	4 930,0
Прочие долгосрочные пассивы	520	0,0	0,0

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Итого по разделу IV	590	7 430,0	7 430,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	6 874,0	6 874,0
Кредиторская задолженность, в том числе:	620	6 874,0	6 874,0
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0,0	0,0
Доходы будущих периодов (98)	640	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	650	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	660	0,0	0,0
Итого по разделу V	690	6 874,0	6 874,0
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	700	76 676,0	76 676,0

Корректированные чистые активы с учетом налогового щита можно рассчитывать по следующим составляющим:

Т.е. формула расчета чистых активов по Бухгалтерскому балансу предприятия следующая (по форме Баланса, действующей с 2011 года):

$$ЧА_{корр} = ЧА + (ЧА - ЧА_{корр}) \cdot (1 - T_c) = 60602 + (690\,901 - 60602) \cdot (1 - 0,2) = 565\,195$$

где *стр. 1600* — сумма текущих активов
стр. 1500 - кредиторская задолженность;
стр. 1530 – Доходы будущих периодов
стр. 1400 - сумма долгосрочных займов и кредитов;
корр- соответственно корректированных статей баланса,
T_c- налоговый щит (20%).

Итоговая стоимость по методу корректированных чистых активов:

$$ЧА_{корр} = 565\,195 \text{ тыс. рублей}$$

Рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале 100% акций в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г) по состоянию на дату оценки составляет **565 195 000 (Пятьсот шестьдесят пять миллионов сто девяносто пять тысяч) рублей (без НДС),,**

Пакет акций может быть контрольным и неконтрольным.

Под контрольной подразумевается владение такой долей предприятия, дающей владельцу право полного контроля над компанией. Миноритарный (неконтрольный) пакет определяет владение меньшей долей компании.

Одной из важных переменных, влияющих на оценочную стоимость доли уставного капитала является *степень контроля*. Степень контроля влияет на итоговую стоимость оцениваемой акции. Поэтому очень важным является определение стоимости контроля. Стоимость контрольной доли всегда выше стоимости контроля миноритарной доли. Стоимость контроля зависит от возможности осуществлять любое право или весь набор прав, обычно связанных с контролем над предприятием.

Список некоторых из наиболее общих прерогатив контроля:

Избирать Совет директоров;

- Определять вознаграждение членов Совета директоров;
- Принимать политику и вносить изменения в направления работы предприятия.
- Приобретать или ликвидировать (продавать) активы.
- Принимать решения о реорганизации или ликвидации компании.
- Объявлять и выплачивать дивиденды.
- Вносить изменения в уставные документы или правила внутреннего распорядка.



Исходя из вышеприведенного списка, видно, что лицо владеющее контрольным пакетом в предприятии, обладает некоторыми очень ценными правами, отсутствующими у акционера, не находящегося в подобном положении.

Для получения итоговой величины стоимости или доли уставного капитала используются ряд скидок и премий. Чаще всего используются:

- Премия за контрольный пакет (премия за контроль).
- Скидка за меньшую долю или ее еще называют скидка за неконтрольный характер.

Премия за контрольный пакет.

Очевидно, что рыночные условия являются базой для формирования среднего уровня премии за контроль, которую среднестатистический инвестор готов заплатить за приобретение тех или иных контрольных полномочий.

В основе расчета среднего диапазона премий за контроль лежит предположение о существовании абсолютного денежного выражения контроля и распределения его между собственниками компании. Компания, как единый актив, при текущих собственниках принесет в будущем некоторый фиксированный объем денежных средств в виде денежных потоков или средств, полученных от реализации имущества при ликвидации. Следовательно, стоимость контроля, отражающая разницу между ликвидной миноритарной и контрольной стоимостью 100 % уставного капитала компании, также является фиксированной величиной на текущий момент времени с учетом сложившейся эффективности функционирования компании и ожиданий инвесторов.

Размер среднего диапазона величины премии за контроль для отечественного рынка был определен на основе анализа данных российского рынка. В ходе исследования была собрана и проанализирована информация о сделках купли-продажи пакетов акций, слияниях и поглощениях на российском рынке, а также информация с отечественного фондового рынка. В целом, использованная методика соответствует методике и принципам Mergerstat.

Основные источники информации, использованные в процессе исследования: Бюллетень АК&М «Слияния и поглощения»; Mergers.ru «Слияния и Поглощения в России»; СКРИН НАУФОР; РосБизнесКонсалтинг; отраслевые сайты; сайты РТС и ММББ.

Результаты исследования величины премии за контроль по данным отечественного рынка¹⁰

Таблица 7.15. Сделки (размер пакета)	Среднее значение премии за контроль	Среднее значение премии за контроль (для сделок с премиями от 0% до 100%)	Медианное значение премии за контроль (для сделок с премиями от 0% до 100%)
Все	29,00%	19,05%	14,18%

Принятое к расчету среднее значение премии за контроль со сделками с пакетами свыше 50% - в размере 14,18%.

$$EV = P * (1 + K_{\text{контроль}}), \text{ где}$$

P – стоимость доли в уставном капитале, рублей.;

$K_{\text{контроль}}$ – премия за контроль, 14,18%.

$$EV (9,375\%) = 565\,195 * (1 + 14,18\%) * 9,375\% = 45\,473 \text{ тыс. рублей.}$$

$$EV (12,4384\%) = 565\,195 * (1 + 14,18\%) * 12,4384\% = 60\,333 \text{ тыс. рублей.}$$

В условиях невыплаты дивидендов⁶ по всем типам акций коэффициенты контроля и ликвидности для привилегированных и обыкновенных акций могут быть близки, однако теоретически коэффициенты контроля и ликвидности по привилегированным акциям могут только приближаться к аналогичным коэффициентам по обыкновенным акциям. Равенство этих коэффициентов - маловероятно. В этой связи соотношения "Sp / Co" при доверительных вероятностях порядка 90...95 % могут располагаться в

⁶ <http://срса.ru/Publications/001/> Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций. к.т.н. Яскевич Е. Е.



диапазоне 0,90...0,99. Иными словами: в большинстве случаев покупатели ценят обыкновенные акции выше привилегированных. В связи с невыплатой дивидендов обществом и низкими финансовыми показателями деятельности предприятия. Рассматривается Оценщиком с высокой степенью вероятности реализации имущественного комплекса предприятия при процедуре ликвидации. Основываясь на положениях о правах акционеров Устава Общества, Оценщик принимает дисконт для акций типа А в размере 0,95.

$$EV (12,4384\%) = 60\,333 \cdot 0,95 = 57\,316 \text{ тыс. рублей}$$

Итого стоимость, с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 21 декабря 2015 года, округленно

300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г., с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 21 декабря 2015 года, округленно:

45 473 000 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей.

398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г., с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 03 декабря 2015 года, округленно:

57 316 000 (Пятьдесят семь миллионов триста шестнадцать тысяч) рублей.

6.3.Обоснование отказа от оценки стоимости сравнительным подходом

Метод компании-аналога основан на принципе эффективно функционирующего рынка. Стоимость оцениваемых активов устанавливается на основе недавних сделок с подобными активами. Теоретической основой метода компании-аналога являются следующие базовые положения.

Во-первых, в методе используются реально сложившиеся на рынке цены на сходные активы (например, акции компаний-аналогов). При развитом фондовом рынке фактические цены сделок интегрально учитывают многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости. К таким факторам относятся: сложившаяся конъюнктура рынка, соответствующие уровни рисков, перспективы развития отрасли, конкретные особенности компании и т.д.

Во-вторых, данный метод следует принципу альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает прежде всего будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиций перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена компании отражает ее производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в сходных компаниях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Эти финансовые параметры играют определяющую роль в формировании дохода, получаемого инвестором.



Суть метода при оценке стоимости долей, заключается в следующем. Для компании-эмитента, доли которой подлежат оценке, подбирается ряд компаний-аналогов, акции которых торгуются на фондовом или внебиржевом рынке.

Далее вычисляются отношения цены акции/доли или величины капитализации к финансовым показателям компаний-аналогов. Эти соотношения называются мультипликаторами. Применив мультипликатор к соответствующему финансовому показателю компании-эмитента, получают оценку стоимости последней.

В зависимости от условий проведения оценки найденная предварительная величина стоимости может быть скорректирована с учетом скидки на неконтрольный характер оцениваемой доли в уставном капитале или надбавки за владение контрольной долей в уставном капитале, факторов риска по инвестициям в конкретную страну или низкой конкурентоспособности.

Акции предприятия ОАО НИИ «УЭТМ» имеют ограниченный рынок, торговля отсутствует. С момента постановки на баланс общества иных сделок купли – продажи не зарегистрировано. Низкая объективность расчета сравнительным подходом обусловлена, кроме выше перечисленных, следующими факторами:

- крайне малым размером общества (по величине годовой выручки);
- организацией работы (на момент оценки не профильный бизнес по сдаче производственных площадей в аренду);
- ограниченность и закрытость российского рынка купли - продажи малых технопарков (производственных площадок).

Рассматривая данные факторы, Оценщик принимает решение об отказе от рассмотрения сравнительным подходом.

6.4. Оценка стоимости доходным подходом

Доходный метод основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. Оценка стоимости бизнеса заключается в расчете и представлении в денежной форме текущих и будущих выгод от владения бизнесом или его частью.

Оценка стоимости доли по существу есть оценка стоимости частичных прав собственности на конкретный бизнес (компанию).

Два фактора определяют стоимость действующего бизнеса: рыночная стоимость активов и размер доходов. Размер доходов при этом имеет больший вес, поскольку любой бизнес, по сути дела, является вариантом инвестирования средств. Инвестор предполагает определенную прибыль на вложенный капитал. Ожидаемая доходность от инвестирования в конкретный бизнес всегда сравнивается с доходностью от альтернативных вариантов капиталовложений. Именно поэтому доходность является первостепенным фактором при оценке как действующего, так и проектируемого бизнеса.

Доходный метод оценки бизнеса имеет множество модификаций:

- метод дисконтированного денежного потока (DCF);
- метод прямой капитализации;
- метод «рыночных формул» (в основном для малого бизнеса)
- и другие.

Рыночная оценка бизнеса во многом зависит от того, каковы его перспективы. При определении рыночной стоимости бизнеса учитывается только та часть капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем. При этом очень важно, на каком этапе развития бизнеса собственник начнет получать данные доходы и с каким риском это сопряжено.

Все эти факторы, влияющие на оценку бизнеса, позволяет учесть метод дисконтированных денежных потоков .

Оценщик анализируя финансовое состояние ОАО НИИ УЭТМ, и постоянно высокую долю управленческих расходов и накопленные убытки прошлых лет, отклонение от соблюдения бюджета



доходов и расходов предприятия пришел к выводу о наличии низкоэффективной модели функционирования. При этом, финансовые показатели компании снижаются.

Кроме того, к факторам неопределенности моделирования прогнозного денежного потока можно отнести внешние факторы:

- Расширяющийся экономический кризис в РФ;
- Неустойчивость спроса на недвижимость РФ с неопределенными путями развития;
- Внутренние общеполитические факторы РФ, связанные с нестабильностью общественно-политического устройства и прочее;
- Наличие устойчивого бизнес плана предприятия.

Рыночная оценка бизнеса во многом зависит от того, каковы его перспективы. При определении рыночной стоимости бизнеса учитывается только та часть капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем. При этом очень важно, на каком этапе развития бизнеса собственник начнет получать данные доходы и с каким риском это сопряжено.

В процессе анализа деятельности предприятия Оценщик пришел к выводу об отказе от рассмотрения стоимости предприятия в рамках доходного подхода к оценке. Факторами обуславливающие решение стали:

Рассмотрение стоимости активов предприятия с точки зрения доходного подхода в рамках проведенной работы;

Вероятностный характер прогнозов реализации бизнес проектов;

Отсутствие исторических данных деятельности и перспектив.

7. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости

Метод или методы, выбираемые при проведении оценки, зависят главным образом от количества и качества имеющейся исходной информации. Для определения рыночной стоимости объекта оценки здесь был применен доходный подход.

Метод чистых активов наиболее полно отражает текущую рыночную стоимость финансовых вложений, компания ведет не профильный вид деятельности.

Наименование подхода	Стоимость, руб	Весовой коэффициент	доля
Затратный	45 473 000	1	45 473 000
Сравнительный	Не использовался	-	-
Доходный	Не использовался	-	-
Стоимость 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г			45 473 000
Наименование подхода	Стоимость, руб	Весовой коэффициент	доля
Затратный	57 316 000	1	57 316 000
Сравнительный	Не использовался	-	-
Доходный	Не использовался	-	-
Стоимость 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП			57 316 000

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



667301001). Местонахождение: РФ Свердловская об-ласть г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г)., принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г.	
--	--

На основании результатов нашего исследования, с использованием подходов описанных в данном отчете по состоянию на дату оценки рыночная стоимость, с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 21 декабря 2015 года, округленно

300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г)., принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г., с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 21 декабря 2015 года, округленно:

45 473 000 (Сорок пять миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей

398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001). Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г)., принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности, что подтверждается выпиской из реестра владельцев именных ценных бумаг №12332 от 24.01.2013г, с учетом обременений, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на 03 декабря 2015 года, округленно:

57 316 000 (Пятьдесят семь миллионов триста шестнадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

8. Источники информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Есть вариант», а также сайт Уральской палаты недвижимости www.upn.ru. и др.

Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности"(с изменениями и дополнениями на дату оценки). -
- Федеральный Закон "Об акционерных обществах" (в редакции Федеральных законов от 13.06.1996 г. № 65 ФЗ; от 24.05.1999 г. № 101 ФЗ; от 07.08. 2001 г. № 120 - ФЗ; от 31.10.2002 г.№134-ФЗ).
- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 21.11.96г. № 129-ФЗ в редакции Федеральных законов от 23.07.1998 г. № 123 - ФЗ, от 28.03.2002 г. №32 - ФЗ.
- Федеральный закон "О рынке ценных бумаг"
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102 - ФЗ от 16.07.1998 года, с изменениями и дополнениями.



- Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений от 25.02.1999г. № 39-ФЗ по состоянию на 25 апреля 1999 г.
- Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 г. № 127 - ФЗ.
- " Инструкция по заполнению формы федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных средств (фондов) " - форма № 11, утвержденная Постановлением Госкомстата РФ по статистике № 101 от 14.07.1995 г.
- Международные стандарты оценки МСО - 2005 (в редакции от 31.01.2005 г.).
- " Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций ": Утверждено Минфином за № 160 от 30.12.1993 г.
- Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования, утвержденные Госстроем России, Минэкономки РФ и Госкомпромом России 31 марта 1994 года.
- Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция), М. Экономика 2000 под редакцией Косова В.В., Лившица В.Н., Шахназарова А.Г., утвержденные Минэкономки РФ, Минфином РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике № ВК 477 от 21.06.1999 г.
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01 утвержденному приказом Минфина РФ от 30.03.2001г. № 26 н с изменениями и дополнениями, внесенными Приказом Минфина РФ от 18.05.2002 г. № 45н. зарегистрированном Минюстом РФ 10.06.2002, рег. № 3505;
- Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 с изменениями и дополнениями. Приказ от 30 марта 2001 г. № 27 Минфина России.
- Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99 с изменениями и дополнениями. Приказ от 30 марта 2001 г. № 27 Минфина России.
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация об аффилированных лицах" ПБУ 11/2000 с изменениями и дополнениями. Приказ от 30 марта 2001 г. № 27 Минфина России;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет материально - производственных запасов" ПБУ 5/01. Приказ Министерства финансов РФ от 09.06.2001 № 44.
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденном приказом Минфина РФ от 27 июля 1998г. № 34 н.
- Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных приказом Минфина России от 20 июля 1998г. № 33 н.
- "Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций ": Утверждено Минфином за № 160 от 30.12.1993 г.
- Методические указания по бухгалтерскому учету материально - производственных запасов, утвержденные Приказом Минфина РФ от 28.12.2001 г. № 119 н, зарегистрирован в Минюсте РФ 13.02.2002 г., рег. № 3245.
- Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства (бупс), эксплуатационным затратам и объема выпуска продукции (бупов) для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. МРР - 21. 02. 1997г.
- СН и П 02.07.1989 г. Градостроительство. - М.: Госстрой СССР, 1990 г.
- СН и П 02.07.1989 г. Общественные здания и сооружения. - М.: Госстрой СССР, 1990 год.
- СН и П 03.01.1985 г. Организация строительного производства - М.: Госстрой СССР, 1985 год.
- "Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ", утвержденные Минстроем России за № БЕ - 11 - 260 / 7 от 04.12.1995 г., согласованное с Минэкономикой и Минфином России 28.11.1995 г.
- Приказ Министерства финансов РФ от 21 марта 2000 года № 29 н "Об утверждении Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию.



- Методические рекомендации по подготовке инвестиционных предложений для представления потенциальным инвесторам, одобренные Минэкономки России и ФКЦБ России., М., 2000 г.
- Письмо Минфина РФ от 27.12.2001 г. № 16-00-14/573 "О списании объектов основных средств стоимостью до 9000 рублей".96 г. №149.
- Международные стандарты оценки, шестое издание 2003, «МКС 2003».
- Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению стоимости земельных участков».
 - Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20 июля 2007 г. №256,
 - Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20 июля 2007 г. №255,
 - Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20 июля 2007 г. №254,
 - Стандарты оценки, утвержденные Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»

Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

Информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА;

9. Сертификат качества оценки

Оценку произвел специалист-оценщик ООО "Аналитическое агентство оценки" Максимов Артем Александрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

ООО «Аналитическое агентство оценки» данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

задание на оценку не основывалось на требования определения минимальной или оговоренной цены.

- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, работники ООО «Аналитическое агентство оценки» не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить сделку с ней,

-мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г, Федеральными стандартами оценки.



В соответствии с требованиями ст.11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции на дату оценки) Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и руководителем Организации, с которой Оценщика заключил трудовой договор.



ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0488 от "5" июня 2015 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

"Аналитическое агентство оценки"

о том, что

Максимов Артем Александрович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наименование саморегулируемой организации)

и (не) включен в реестр оценщиков "22" января 2008 года

(срок включения)

за регистрационным № 01033

Исполнительный директор



Т.В. Мазко



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0487 от "5" июня 2015 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф И О заявителя или иного законного представителя)

"Аналитическое агентство оценки"

о том, что Силиенко Елена Леонидовна

(Ф И О заявителя)

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наименование члена в саморегулируемой организации)

и (не) включена в реестр оценщиков "21" декабря 2007 года

(наименование документа)

за регистрационным № 00366

Исполнительный директор



Т.В. Мазко



ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 » декабря 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Бурова Александра Олеговича
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое
партнерство «Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 19 » декабря 2007 г. за № 0006

 М.П.

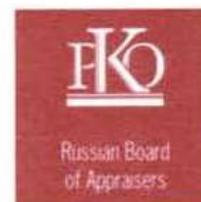
С.В. Васильев
(подпись) (инициалы, фамилия)
19 декабря 2007 г.
(дата)

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



CERTIFICATE



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)

and the

RUSSIAN BOARD OF APPRAISERS (RBA)

certify that the person named below, having met all the requirements stipulated in the Recognition Document, is admitted to use the title of *Recognised European Valuer* and the designatory letters *REV*

Artem Maximov REV

RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Certificate Registration Number: **REV-RUS/RBA/2015/19**

Issued on: **01/12/2010**

Valid until: **30/11/2015**



Roger Messenger
Chairman

Dmitry Kuvadin
President

This Certificate is held subject to its renewal on 1 December 2015 and in compliance with the Recognised European Valuer Recognition Document to which the above associations are party

. Russian Board of Appraisers (RBA) .

. Sofiyskaya naberzhnaya 34 "V" . Moscow 115035 . Russian Federation .

ООО «Аналитическое агент

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

Общество с ограниченной ответственностью

"Аналитическое агентство оценки"

(г. Екатеринбург)

Лицензия Федерального агентства по управлению
федеральным имуществом № 011162 от 21.02.2005 г.,
ИНН 6670067033

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, февраль 2006 года

Регистрационный № 66644



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Приложение 3


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шаринской пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@csob.ru, kassa@csob.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ИР РФ С № 3517.30 - П.76.3517.50

У 0017101

ПОЛИС обязательного страхования ответственности оценщика		№ 660	ОО-0017101/15
		Дата выдачи: 29.05.2015г.	
		Место выдачи: г. Екатеринбург	
Настоящий Полис выдан в соответствии с тем, что указано ниже Страхователем и Страховым делом: договор обязательного страхования ответственности оценщика (далее по тексту – «Договор») на основании Закона от 27.07.2015 г. (далее по тексту – «Закон») и Положения о порядке осуществления ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27.08.2014 г. (далее по тексту – «Положение»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Максимов Артем Александрович		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является вся совокупность, определенных и неопределенных, предусмотренных условиями договоров и Положением страхового случая, наступивших и подлежащих возмещению или возмещению в силу решения арбитражного суда или арбитражной Страховым делом причинения ущерба деятельности Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и методов оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, а также в результате иных действий, предусмотренных условиями договоров.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объекты страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имущества юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации от имущественной оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
По договору в целом	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
По данному страховому случаю	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
ФРАНШИЗА	Не применяется.		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,025 %		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 500,00 (Семь тысяч пять сот) рублей 00 копеек		
Переданная Страхователем	единовременно		
Средства приняты поступили	29.05.2015г. млн 776		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «30» мая 2015г. по «29» мая 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	нет		
ПРИЛОЖЕНИЯ (включая все документы, являющиеся частью данного договора)	1. Полис 2. Заявление на страхование от «27» мая 2015 г.		
Страхователь и Принимающий оценку и отчет оценщик Максимов Артем Александрович и Страхователь заверяют, что они имеют полномочия на заключение настоящего договора страхования, осуществляют контроль за исполнением страхового случая в пользу Страхователя, имеют все данные, факты, подтверждающие достоверность и истинность представленных сведений.			
Настоящим Страхователем передано ООО «ЦСО» (далее – «Страхователь») лицензия № 3517.30-П.76.3517.50 от 27.08.2014 г. на осуществление обязательного страхования ответственности оценщиков, выданной в соответствии с Законом от 27.07.2015 г. (далее по тексту – «Закон») и Положением от 27.08.2014 г. (далее по тексту – «Положение»). Страхователь гарантирует, что он имеет все необходимые полномочия на заключение настоящего договора страхования, осуществляют контроль за исполнением страхового случая в пользу Страхователя, имеют все данные, факты, подтверждающие достоверность и истинность представленных сведений.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала	СТРАХОВАТЕЛЬ		
М.П. Екатеринбургского филиала 14.05.2015г. № 0017101/15 от 29.05.2015г.	ИП		

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141008, Московская область, с/Мячков, Шарнирный пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 855-7974, e-mail: info@csco.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1027906173114 Лиштва III РФ С № 3517/50, П № 3517/50

у 0005506

Лицензия СИ №3517
от 19.08.2015

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№660 00	ОО-0005506/15
		Дата выдачи	«04» ноября 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «04» ноября 2015 г. (далее по тексту – «Заявления») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Сидненко Елена Леонидовна		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выдобробретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (каждый по настоящему договору является нарушением Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, нашедшимся в штате Страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (выдобробретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, нашедшимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,025		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	«04» ноября 2015г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «04» ноября 2015г. по «03» ноября 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «04» ноября 2015 г. 		
<p>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 истинность предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала _____ О.Ю. Гилева МП Доверенность №2015-09/01-5 от «01» сентября 2015г.	Сидненко Елена Леонидовна _____ Е.Л. Сидненко МП		

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Приложение 4

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	660-000-00001915
		Дата выдачи	«27» апреля 2015г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан и подтверждено то, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщика далее (по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «16» апреля 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования «Правила» от «01» января 2015 г. (далее по тексту – «Правила») от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическое агентство оценки»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховой случай в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, связанные с имущественными интересами Выдоголороботателей, включая вред, причиненный имуществу выдоголороботателей в результате наступления ошибок, упущений (ошибки по исполнению договора является нарушением Страхователем требований), а также неисполнение директивной деятельности, предусмотренной положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», индивидуальных предельных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, принятых Страхователем (Обществом, находящимся в месте страхования) и контроль за исполнением договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является не противоправное поведение Страхователя имущественных интересов Страхователя, связанных с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выдоголороботателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки в результате нарушения Страхователем (Обществом, находящимся в месте страхования) условий «осуществление оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности».		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
По договору в целом	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,222%		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000 (Двадцать две тысячи) рублей 00 коп.		
Нормы уплаты страховой премии	№ п/п 754		
Страховая премия поступила	«27» апреля 2015г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «25» апреля 2015г. по «24» апреля 2016г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (включаются в составлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «16» апреля 2015 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получен. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют факты, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждающий достоверность и полную предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Галеева МП Доверенность №2015-03/19 от «20» марта 2015г.	 ООО «Аналитическое агентство оценки» Директор Е.Л. Силаченко МП		

Приложение 5

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



**Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2015 г.**

Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	30	09	2015
по ОКПО	00216740		
ИНН	6663020115		
по ОКВЭД	70.31.12		
по ОКФС / ОКФС	47	16	
по ОКЕИ	384		

Организация: Открытое Акционерное Общество Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и технологический институт "Уралэлектротяжмаш"
 Идентификационный номер налогоплательщика: _____
 Вид экономической деятельности: _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности: _____
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес): Е20137, Свердловская обл, Екатеринбург г, Шефская ул, дом № 3, корпус Г

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	46 715	49 349	55 580
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 172	4 989	4 194
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	8	37
	Итого по разделу I	1100	48 887	54 344	59 812
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	357	409	360
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	26 589	9 701	5 497
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 750
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	703	552	1 241
	Прочие оборотные активы	1260	39	30	20
	Итого по разделу II	1200	27 788	10 692	9 868
	БАЛАНС	1600	76 675	65 037	69 680

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	800	800	800
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	133 172	133 172	133 172
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(71 800)	(77 548)	(73 370)
	Итого по разделу III	1300	62 372	58 424	60 602
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 500	-	150
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 930	1 546	1 563
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 430	1 546	1 713
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 874	7 066	7 365
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 874	7 066	7 365
	БАЛАНС	1700	76 875	65 037	69 680

Руководитель _____

(подпись)

Петкевич Василий

Владиславович

(расшифровка подписи)

19 февраля 2016 г.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2015 г.

Форма по ОКУД		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2015
Открытое Акционерное Общество Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и технологический институт "Уралэлектротяжмаш"		по ОКПО 00216740		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 6663020115		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 70.31.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности		47	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКФС / ОКФС по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	Выручка	2110	27 472	39 687
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	27 472	39 687
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(28 879)	(39 792)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 407)	(105)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	17 063	28
	Прочие расходы	2350	(3 371)	(1 644)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 305	(1 721)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 996)	133
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3 384)	12
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 816)	199
	Прочее	2460	(6 767)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(662)	(1 510)

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(662)	(1 510)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию *	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Петкевич Василий
Владиславович
(расшифровка подписи)

19 февраля 2016 г.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115--
КПП 667301001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0-- Отчетный период (кв) 34 Отчетный год 2014

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ, ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКИЙ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 70.31.12

Код по ОКПО 00216740

Форма собственности (по ОКФС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 47---

Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 11 страницах с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

ПЕТКЕВИЧ

ВАСИЛИЙ

ВЛАДИСЛАВОВИЧ

Подпись, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) (наименование)

Подпись Дата 23.03.2015

КОМШАКОВА

ЕЛЕНА

ВАЛЕРЬЕВНА

Подпись, имя, отчество* главного бухгалтера (наименование)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

* Отчество при подписании

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Финансы, И. О.*

Подпись

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6 6 6 3 0 2 0 1 1 5 - -
 КПП 6 6 7 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 6 2 0 0 1 7

Субъект Российской Федерации (код) 6 6

Район

Город Е К А Т Е Р И Н Б У Р Г Г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.)

Улица (проспект, переулок и т.п.) Ш Е Ф С К А Я У Л

Номер дома (владения) 3

Номер корпуса (строения) Г

Номер офиса

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -
КПП 667301001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения!	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
-	Основные средства	1150	49349	55580	62894
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	-	3798
-	Финансовые вложения	1170	0	-	12301
-	Отложенные налоговые активы	1180	4989	4194	2452
-	Прочие внеоборотные активы	1190	6	37	74
-	Итого по разделу I	1100	54344	59811	81519
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Запасы	1210	409	360	383
-	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	-	356
-	Дебиторская задолженность	1230	9701	6498	8308
-	Финансовые вложения (за исклю- чением денежных эквивалентов)	1240	0	1750	2000
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	552	1241	1590
-	Прочие оборотные активы	1260	30	20	656
-	Итого по разделу II	1200	10692	9869	13293
-	БАЛАНС	1600	65036	69680	94812

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -

КПП 667301001 Стр. 004

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
-	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	800	800	800
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	133172	133172	133172
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(77548)	(73370)	(66608)
-	Итого по разделу III	1300	56424	60602	67364
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
-	Паевой фонд	1310	-	-	-
-	Целевой капитал	1320	-	-	-
-	Целевые средства	1350	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
-	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
-	Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1410	0	150	0
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	1546	1563	1140
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
-	Прочие обязательства	1450	-	-	-
-	Итого по разделу IV	1400	1546	1713	1140

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -
КПП 667301001 Стр. 005

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1510	0	0	17196
-	Кредиторская задолженность	1520	7066	7365	9112
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
-	Прочие обязательства	1550	-	-	-
-	Итого по разделу V	1500	7066	7365	26308
-	БАЛАНС	1700	65036	69680	94812

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -
КПП 667301001 Стр. 006

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
-	Выручка ²	2110	55240	57463
-	Себестоимость продаж	2120	(0)	(-)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	55240	57463
-	Коммерческие расходы	2210	(0)	(22)
-	Управленческие расходы	2220	(57883)	(54058)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2643)	3383
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	0	1677
-	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
-	Прочие доходы	2340	125	11999
-	Прочие расходы	2350	(2471)	(25142)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4989)	(8083)
-	Текущий налог на прибыль	2410	(-)	(-)
-	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	187	296
-	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	17	(422)
-	Изменение отложенных налоговых активов	2450	795	1743
-	Прочее	2460	-	-
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4177)	(6762)
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 ³	2500	(4177)	(6762)
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечание

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

2 Вид, к которому относится за минусом налога на добавленную стоимость, НДС

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода»

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6 6 6 3 0 2 0 1 1 5 - -
 КПП 6 6 7 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 7

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710003

1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Убыток (убыток), вычитаемый у партнеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Неприбыльные доходы (интересные убытки) 5	Плюс 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
800	(-)	133172	-	(66608)	67364
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
0	0	0	0	0	0
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
				-	0
переоценка имущества (3212)					
		-		-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
		-		-	-
дополнительный выпуск акций (3214)					
-	-	-			-
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
-	-	-		-	
реорганизация юридического лица (3216)					
-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)	0	(0)	(-)	(6762)	(6762)
в том числе:					
убыток (3221)					
				(6762)	(6762)
переоценка имущества (3222)					
		(-)		(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
		(-)		(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
(-)	-	-		-	(-)
уменьшение количества акций (3225)					
(-)	-	-		-	(-)
реорганизация юридического лица (3226)					
-	-	-	-	-	(-)
дивиденды (3227)					
				(-)	(-)
Изменение добавочного капитала (3230)					
		-	-	-	
Изменение резервного капитала (3240)					
			-	-	

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -
 КПП 667301001 Стр. 008

Уставный капитал 1	Собственный/доля выпущенных/у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Переоценочная прибыль (постоянный убыток) 5	Ликвид. 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
800	(0)	133172	0	(73370)	60602
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
-	-	-	-	-	-
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
	-			-	-
переоценка имущества (3312)					
		-		-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
		-		-	-
дополнительный выпуск акций (3314)					
-	-	-			-
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
-	-	-		-	
реорганизация юридического лица (3316)					
-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
(0)	0	(0)	(0)	(4178)	(4178)
в том числе:					
убыток (3321)					
				(4178)	(4178)
переоценка имущества (3322)					
		(-)		(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)					
		(-)		(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
(-)	-	-		-	(-)
уменьшение количества акций (3325)					
(-)	-	-		-	(-)
реорганизация юридического лица (3326)					
-	-	-	-	-	(-)
дивиденды (3327)					
				(-)	(-)
Изменение добавочного капитала (3330)					
		-	-	-	
Изменение резервного капитала (3340)					
			-	-	
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
800	(0)	133172	-	(77548)	56424

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -
КПП 667301001 Стр. 009

2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря года, предшествующего отчетному	Изменение показателя за отчетный год из-за чистой прибыли (убытка)	Изменение показателя за отчетный год по счетам учета факторов	На 31 декабря отчетного года
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предшествующего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	56424	60602	67365



ИНН 6663020115 - -
 КПП 667301001 Стр. 010

Отчет о движении денежных средств

Максимальное количество 1	Код 2	За отчетный год 3	Форма по ОКУД 0710004
			За отчетный период 4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	47998	49094
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	15336	12949
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	32590	35723
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	72	422
Платежи – всего	4120	(47088)	(44217)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(24611)	(18125)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14688)	(12729)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налог на прибыль	4124	(0)	(0)
прочие платежи	4129	(7789)	(13363)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	910	4877
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	1751	5437
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	424	4890
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	1327	547
Платежи – всего	4220	(3200)	(681)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(0)	(1)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3200)	(680)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(0)	(0)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1449)	4756

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



ИНН 6663020115 - -
 КПП 667301001 С/р. 011

Наименование показателя	Абс.	За отчетный год	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	0	0
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	0	0
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи – всего	4320	(150)	(9981)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(0)
прочие платежи	4329	(150)	(9981)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(150)	(9981)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(689)	(348)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1241	1590
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	552	1241
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



So, what is different? The only set of inputs that we have not examined thus far is the total returns for the CRSP NYSE/AMEX/NASDAQ Market Capitalization Deciles 1-10. Exhibit V is a summary of the average annual return of each of the standard CRSP deciles over the 1926-2013 period, as published in (i) the 2014 SBB Classic Yearbook and (ii) the 2014 Valuation Handbook.¹⁹ To be clear, note that the "Difference" column in Exhibit V is not the same as the "Size Premia (differences)" column found in Exhibit IV (even though some of figures may coincide). The latter is adjusted by the betas of each portfolio.

Exhibit V: Average Annual Total Returns of the CRSP NYSE/AMEX/NASDAQ Market Capitalization Deciles 1-10 as Published in the 2014 SBB Classic Yearbook and 2014 Valuation Handbook 1926-2013

	As published in 2014 SBB Classic Yearbook Artificially Annual Average Returns (1926-2013)	As published in 2014 Valuation Handbook Artificially Annual Average Return (1926-2013)	Difference (Class return Handbook)
Size Groupings			
Mid-Cap (3-5)	14.00%	14.01%	0.00%
Low-Cap (6-8)	15.31%	15.67%	-0.07%
Micro-Cap (9-10)	18.38%	18.81%	-0.03%
Breakdown of CRSP Deciles 1-10			
Decile 1	11.13%	11.10%	0.03%
Decile 2	13.06%	13.04%	0.02%
Decile 3	13.88%	13.84%	0.04%
Decile 4	14.12%	14.09%	0.03%
Decile 5	14.88%	14.82%	-0.06%
Decile 6	15.17%	15.12%	-0.01%
Decile 7	15.48%	15.68%	-0.20%
Decile 8	16.62%	16.68%	-0.07%
Decile 9	17.23%	17.27%	-0.04%
Decile 10	20.88%	20.89%	-0.04%

The slightly different size premia values reported in the 2014 SBB Classic Yearbook and the 2014 Valuation Handbook are traceable to the slightly different CRSP decile total returns used by the two publications.¹⁹ For example, the average annual return of CRSP Decile 7 over the 1926-2013 period as reported in the 2014 SBB Classic Yearbook is 15.48%, while the average annual return of Decile 7 as reported in the 2014 Valuation Handbook is 15.68%, a difference of -0.20% (15.48% - 15.68%). Note that this difference (-0.20%) is the same as the difference in the size premia reported for Decile 7 in the 2014 SBB Classic Yearbook and 2014 Valuation Handbook in Exhibit IV, although as

<http://www.bvmarketdata.com/pdf/2014%20Valuation%20Handbook%20Updates%20Clarifications%20QA.pdf>

Риски размера компании

Историческая доходность

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

Аналитическое Агентство Оценки

www.sfev.org/public/SFEV_2_10_2014_Cost_of_Capital_Final_-_Roger_Grabowski.pdf

Duff & Phelps October 2, 2014 12

Credit Suisse Global Investment Returns Sourcebook 2014 (Relative to Bills)

Table 9: Worldwide equity risk premiums relative to bills, 1900-2013

Country	Geometric mean%	Arithmetic mean%	Standard error%	Standard dev%	Minimum return%_year	Maximum return%_year
Australia	6.0	8.2	1.8	17.5	-44.4 2008	49.2 1933
Austria	6.0	10.5	3.5	37.5	-60.2 2008	223.9 1919
Belgium	2.9	5.4	2.2	24.0	-49.7 2008	126.0 1940
Canada	4.2	5.6	1.6	17.0	-34.7 2008	48.1 1933
Denmark	3.0	4.8	1.9	20.6	-60.3 2008	96.3 1983
Finland	5.9	9.5	2.6	30.0	-63.3 2008	159.2 1999
France	6.1	8.7	2.3	24.3	-43.1 2008	85.7 1941
Germany*	6.1	10.0	3.0	31.6	-44.7 2008	131.4 1949
Ireland	3.4	5.7	2.0	21.4	-66.3 2008	72.0 1977
Italy	5.7	9.6	3.0	31.7	-65.6 1945	150.3 1946
Japan	6.1	9.3	2.6	27.8	-63.3 1920	106.6 1952
The Netherlands	4.3	6.5	2.1	22.0	-51.4 2008	126.7 1940
New Zealand	4.3	5.9	1.7	18.2	-68.3 1967	97.3 1963
Norway	3.1	5.9	2.5	26.2	-65.0 2008	157.1 1979
Portugal	4.8	9.5	3.2	33.9	-75.1 1978	141.2 1966
South Africa	6.3	8.4	2.0	21.8	-33.9 1920	106.2 1933
Spain	3.3	5.5	2.0	21.7	-39.3 2008	86.1 1986
Sweden	3.8	5.9	1.9	20.6	-40.8 2008	54.8 1980
Switzerland	3.6	5.3	1.8	18.8	-37.0 1974	54.8 1985
United Kingdom	4.4	6.1	1.8	19.7	-54.8 1974	121.8 1975
United States	5.8	7.8	1.8	19.7	-44.3 2008	86.8 1933
Europe	3.5	5.3	1.8	19.3	-48.1 2008	76.0 1933
World ex-USA	3.6	5.3	1.7	18.7	-44.9 2008	80.9 1933
World	4.3	5.7	1.6	17.0	-41.8 2008	66.6 1933

* For Austria and Germany, statistics are based on 10 years, excluding 1921-23 for Austria and 1920-23 for Germany. Source: Ibbotson, Sinquefeld, and Mike Stinson, *Triumph of the Optimists*, Princeton University Press, 2003, and subsequent research.

Duff & Phelps October 2, 2014 13

Credit Suisse Global

7,5%

http://www.sfev.org/public/SFEV_2_10_2014_Cost_of_Capital_Final_-_Roger_Grabowski.pdf

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=612085086071106082122018110010025078006040020061071033076093082097072093066068082109101003043040006010034084027003120072078064061087094034004091099073087012102093010014101102127066024076084024012028115030122094112086113083011101066103086013094&EXT=pdf&TYPE=2

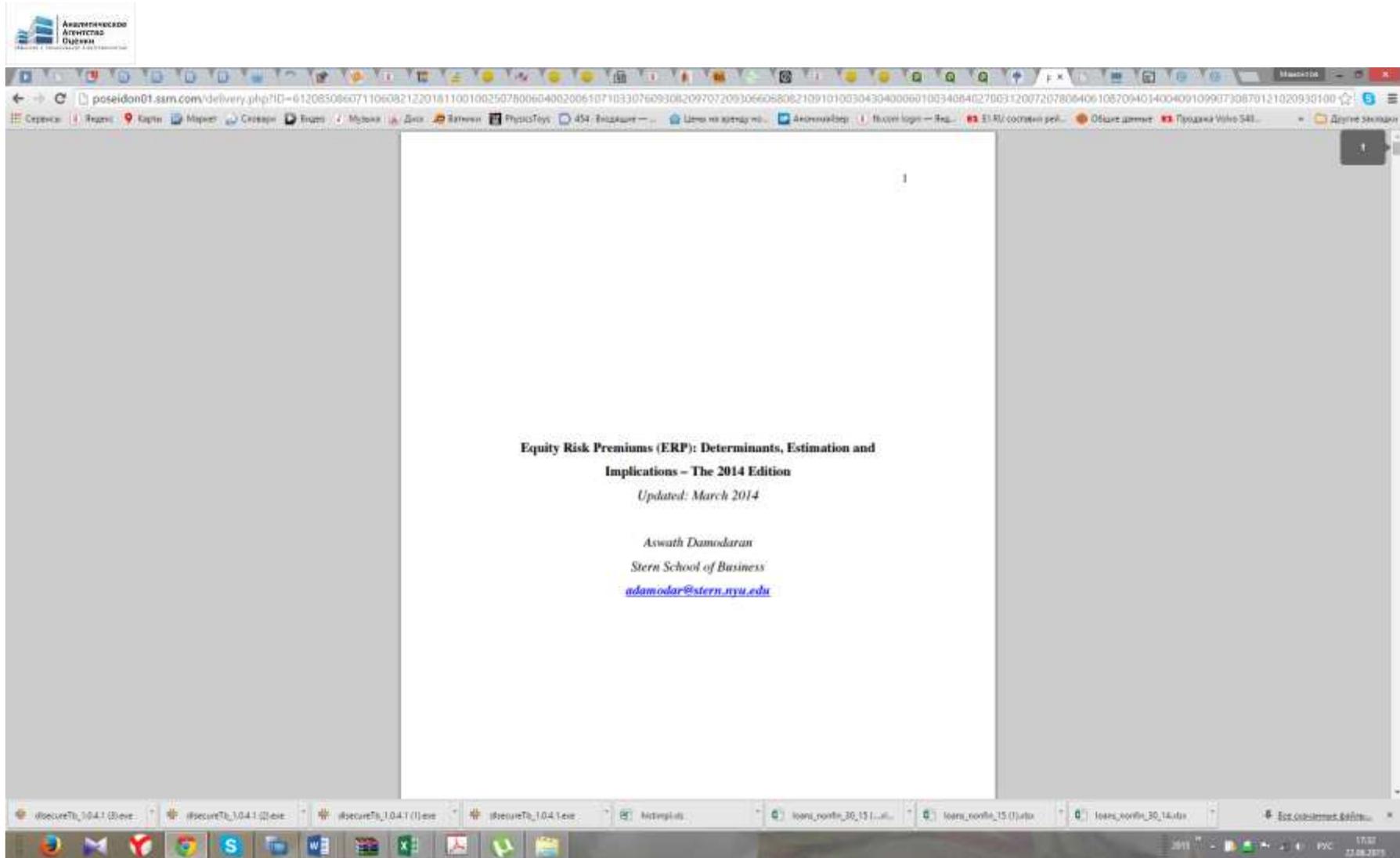
	Mean	Mean	Error	Deviation	Mean	Mean	Error	Deviation
Australia	6.6%	8.2%	1.6%	17.2%	5.7%	7.6%	1.9%	20.0%
Austria	3.6%	10.9%	3.9%	17.9%	2.9%	22.0%	14.6%	154.1%
Belgium	2.9%	5.6%	2.2%	14.8%	2.4%	4.8%	2.0%	21.1%
Canada	4.3%	5.6%	1.6%	17.8%	3.9%	5.2%	1.7%	18.3%
Denmark	3.8%	4.9%	1.0%	26.6%	2.1%	3.6%	1.7%	17.9%
Finland	3.9%	9.5%	2.8%	30.8%	3.3%	8.9%	2.9%	36.2%
France	6.1%	8.7%	2.3%	24.3%	3.2%	5.9%	2.1%	22.8%
Germany	6.3%	10.0%	3.0%	31.6%	5.3%	8.7%	2.7%	29.6%
Ireland	3.4%	5.7%	2.0%	23.4%	2.6%	4.6%	1.8%	19.7%

33

Italy	5.7%	9.6%	3.0%	23.7%	3.4%	6.8%	2.8%	29.5%
Japan	6.1%	9.5%	2.6%	27.8%	5.1%	9.2%	3.1%	32.7%
Netherlands	4.9%	6.5%	2.1%	22.6%	3.6%	5.7%	2.1%	22.3%
New Zealand	4.3%	5.9%	1.7%	18.2%	3.9%	5.3%	1.7%	18.0%
Norway	3.1%	5.9%	2.9%	26.2%	2.4%	5.4%	2.6%	27.8%
South Africa	6.3%	8.6%	2.0%	23.8%	5.6%	7.2%	1.8%	19.6%
Spain	3.3%	5.9%	2.0%	23.7%	2.3%	4.2%	1.9%	20.8%
Sweden	3.8%	5.9%	1.9%	20.6%	3.1%	5.4%	2.0%	21.5%
Switzerland	3.6%	5.3%	1.9%	18.8%	2.1%	3.7%	1.6%	17.6%
U.K.	4.4%	6.1%	1.8%	19.7%	3.9%	5.2%	1.6%	17.2%
U.S.	5.9%	8.0%	1.8%	19.7%	4.9%	6.6%	1.9%	20.8%
Europe	3.9%	5.5%	1.8%	19.3%	3.2%	4.8%	1.5%	16.1%

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Асват Дамодаран .

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

П.6 Расчет стоимости основных средств предприятия

Описание и анализ объекта оценки

П.6.1. Описание и анализ объекта оценки

6.1.1 Общие сведения

Оценке подлежит часть комплекса недвижимого имущества ОАО «НИИ УЭТМ», расположенного в г. Екатеринбург на промплощадке ОАО «НИИ УЭТМ» по одному адресу ул. Шефская д.3-г.

В состав оцениваемого недвижимого имущества включены: объектов недвижимости общей площадью 18558,70 кв.м, принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, расположенных на 7-ми земельных участках общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г, а именно:

1. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 3050 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:59, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 799220 от 25.08.2009 г.);
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 6209 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:50, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 799282 от 25.08.2009 г.);
3. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 26921 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:63, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 760373 от 25.01.2011 г.);
4. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 1757 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:51, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 799264 от 25.08.2009 г.);
5. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 2526 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:65, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АД 760107 от 19.01.2011 г.);
6. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 1028 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:58, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 799218 от 25.08.2009 г.);
7. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения института, площадь общая 1025 м.кв. кадастровый номер 66:41:0110002:57, расположенный по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 799221 от 25.08.2009 г.);
8. Часть строения (литер А-А6), назначение нежилое, общей площадью 14659,2 м.кв., номера на плане: подвал –помещения №№1-44,45-48,50, 1этаж – помещения №№4-19,21-30,32,39,72-

- 88,95-98,100-101,104-110,116-117, 2 этаж помещения №№1-32,32а-34,36,38,38а-39,39а-42,42а-48,48а-65,95-111,113-117, 3 этаж – помещения №№1-6, 8-18,18а-20,20а22,22а-26,26а-39,41-51,74-90,94-100; 4 этаж помещения -№№1-38,46-53,56-82; 5 этаж –помещения №№1-20,22-46,62-67,70-88; 6 этаж – помещения №1-4, 1 этаж 15-18,27-41, Этаж подвал №б/н, этаж №1,№2,№3,№4, №5,6,№1 II свет, расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2015г. № записи 66-66/001/388/2015-1046/2);
9. Часть строения (литер А-А6), назначение нежилое, общей площадью 12408,8 м.кв., номера на плане: подвал –б/н подвал 45, 1 этаж 46-49, 51-71, 90-93,111-112,114-115,118, 2 этаж 76-88,91,94,112,118-121, 3 этаж 7,54-73,91-93,101; ; этаж 39-45,86, 5 этаж 47-55,58-61,68-69,89-90, 6 этаж 5-11,7 этаж 1-2, 1 этаж (II свет) этаж 9-14,1-22,24-26,42-43. Этаж повал б/н, этаж №1,2,3,4,5,6,7, этаж №1 (II свет), расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2015г. 66 АЗ 045280);
10. Помещения, назначение нежилое (Часть строения (литер А-А6)), общей площадью 20,3 м.кв., номера на плане:50, этаж 1., расположенное по адресу: г. Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2015г. 66 АЗ 045279);
11. Помещения, назначение нежилое (Часть строения (литер А-А6)), общей площадью 92,2 м.кв., номера на плане:89, этаж 1., расположенное по адресу: г. Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2015г. 66 АЗ 045277);
12. Помещения, назначение нежилое (Часть строения (литер А-А6)), общей площадью 67,1 м.кв., номера на плане:94, этаж 1., расположенное по адресу: г. Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2015г. 66 АЗ 045278);
13. Нежилой объект, литер С, полезная площадь 53,56 м.кв., расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (регистрационное свидетельство №158212 от 17.05.1999);
14. Здание «Управления и наблюдения», литер Н, назначение нежилое , общей площадью 2275,4 м.кв. , расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 929040 от 06.05.2013 г.);
15. Нежилой объект, литер М. полезная площадь 310,9 м.кв., расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (регистрационное свидетельство 66 АЕ680359 от 20.12.2012г.);
16. Котельная (литер Л, Л1), назначение нежилое, общей площадью 995,3 м.кв. , расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 931450 от 14.06.2013г.);
17. Отдельно-стоящее с пристроями строение административного назначения литер ВВ1В2, назначение нежилое , общей площадью 754,1 м.кв. , расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 072349 от 06.09.2000 г.);
18. Здание (автосервис), литер Е,Е1, назначение нежилое , общей площадью 689,2 м.кв. , расположенное по адресу: г.Екатеринбург ул. Шефская д.3 –г., принадлежащий на праве собственности ОАО «НИИ УЭТМ» (свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 046745 от 22.08.2013 г.);

Для определения качественных и количественных характеристик имущественного комплекса была использована следующая документация:

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

п/п	Наименование документа	объект
1	Свидетельство на землю	66:41:0110002:63
2	Свидетельство на землю	66:41:0110002:51
3	Свидетельство на землю	66:41:0110002:65
4	Свидетельство на землю	66:41:0110002:58
5	Свидетельство на землю	66:41:0110002:57
6	Свидетельство на землю	66:41:0110002:50
7	Свидетельство на землю	66:41:0110002:59
8	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:64
9	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:63
10	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:51
11	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:58
12	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:57
13	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:65
14	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:50
15	Кадастровый паспорт земельного участка	66:41:0110002:59
16	Свидетельство о гос.регистрации права	Часть строения л.А-А6 4 ед.
17	Регистрационное удостоверение	строение литер С
18	Свидетельство о гос.регистрации права	строение с пристроем литр Н
19	Регистрационное удостоверение	здание литер М
20	Свидетельство о гос.регистрации права	котельная литер Л,Л1
21	Свидетельство о гос.регистрации права	адм.здание литер ВВ1В2
22	Свидетельство о гос.регистрации права	здание автосервиса литер Е,Е1
23	Регистрационное удостоверение	строение литер Д
24	Технический паспорт	строение литер С
25	Технический паспорт	строение литер Н
26	Технический паспорт	строение литер М
27	Технический паспорт	котельная литер Л,Л1
28	Технический паспорт	адм.здание литер В
29	Технический паспорт	здание автосервиса литер Е
30	Технический паспорт	Часть строения л.А-А6
31	Технический паспорт	строение литер Д
32	Кадастровый паспорт здания	Часть строения л.А-А6
33	Кадастровый паспорт здания	строение литер С
34	Кадастровый паспорт здания	строение с пристроем литр Н,Н1
35	Кадастровый паспорт здания	строение литер М,М1
36	Кадастровый паспорт здания	котельная литер Л,Л1
37	Кадастровый паспорт здания	адм. здание литер ВВ1В2
38	Кадастровый паспорт здания	здание автосервиса литер Е,Е1

2.Информация о начислении износа и балансовой стоимости по объектам
И прочее указанные в п.п. 4.6 настоящего Отчета.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

Вся указанная документация предоставлена представителями ОАО «НИИ УЭТМ». Копии некоторых из вышеперечисленных документов приведены в приложении.

При проведении анализа характеристик объекта принимались во внимание также результаты визуального осмотра и интервьюирования специалистов, проведенного в ходе выполнения данной оценки.

П.6.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Г.Екатеринбург, Орджоникидзеский район
Местоположение в микрорайоне	Промзона ул. Шефской
Преобладающая застройка микрорайона	Складские терминалы, промышленные базы
Качество застройки и состояние	долговечные конструкции
Перспектива развития помещения	Использование в качестве складских и административно бытовых помещений
Состояние окружающей среды (локальное)	Хорошее
Запыленность и загазованность воздуха	Среднее
Близость источников загрязнения среды	Ул.Шефская
Уровень шума	Средний
Озеленение	Присутствует
Уличное освещение	Есть
Удобство подъездных путей	Отличное (авто)
Положение фасада	В сторону ул. Шефская
Автостоянки	На территории комплекса и прилегающие территории
Транспортная доступность	Транспортная доступность отличная
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	В непосредственной близости остановки общественного транспорта
Интенсивность движения транспорта	Движение интенсивное
Объекты инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Автоторговля, торговые центры различной направленности, сервисные предприятия
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное
Выводы	Местоположение отличное, находится на основной транзитной трассе, хорошая транспортная доступность авто, развитая инженерная инфраструктура. Положение обеспечивает отличный круглосуточный доступ

Положение на карте города

Адрес: г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.



П.6.3. Физические характеристики улучшений⁷

объекты недвижимости, принадлежащие ОАО «НИИ УЭТМ»

1. Здание автосервиса литер Е, Е1 год постройки 1967г. группа капитальности 1

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Бетонные блоки ленточный
Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Железобетонные панели t= 24,26, 31 см, оштукатурены, окрашены; железобетонные панели облицованные кирпичом 1=54, 56 см., кирпичная вставка t=70 см
Перегородки	Железобетонные панели t= 18,24,27 см
Стены	
Колонны	Металлические, кирпичные, оштукатурены
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Металлический профлист по металлическим прогонам
Крыша	Рубероид с утеплителем
Полы	Мозаичная бетонная плитка
Проемы	
Проемы оконные	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской
Проемы дверные	Простые деревянные окрашенные, филенчатые деревянные, ворота металлические подъемные
Отделочные работы	
Внутренняя отделка -стены	Кафель, побелка, окраска по штукатурке
Внутренняя отделка -потолки	Окраска, металлический профлист
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка
Телефон	Открытая проводка
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Сигнализация	Охранная
Прочие работы	
Смотровая яма	Бетонная, облицована кафельной плиткой

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 22%

2. строение литер С год постройки 1983г. группа капитальности 1

⁷ В ходе проведения оценки не проводилась техническая экспертиза состояния объектов. Технические характеристики состояния устанавливались на основе информации технических паспортов, а также визуального осмотра объектов.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Железобетонный монолит
Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные
Стены	Без отделки
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Железобетонное,
Крыша	Металлическая кровля
Полы	Бетонные
Проемы	
Проемы оконные	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской
Проемы дверные	Простые деревянные окрашенные, филенчатые деревянные, ворота металлические подъемные
Отделочные работы	
Внутренняя отделка -стены	Без отделки
Внутренняя отделка -потолки	
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка
Телефон	Открытая проводка
Сигнализация	Охранная

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 10%

3. Строение с пристроем литр Н год постройки 1966г группа капитальности 1, число этажей 3.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Сборный железобетонный
Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные
Перегородки	Гипсокартон по металлическому каркасу
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля , по Железобетонному основанию
Полы	В кабинетах линолеум, в коридорах керамогранит
Проемы	
Проемы оконные	Двойные створные
Проемы дверные	Пластиковые, деревянные окрашены
Отделочные работы	Оштукатурено и покрашено, панели
Внутренняя отделка -стены	Панели облицованы кафелем, окрашены водоэмульсионной краской по ЦСП
Внутренняя отделка -потолки	Подвесные и частично водоэмульсионная краска
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	От тэц
Водопровод	Центральный
Электроосвещение	Скрытая проводка
Горячее водоснабжение	Центральное
Вентиляция	Приточно- вытяжная
Канализация	Центральная

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 37%

4. здание литер М год постройки 1970г группа капитальности 2, число этажей 1.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Бетонные блоки ленточный
Стены и перегородки	

Стены и их наружная отделка	Кирпичные , жб панели
Перегородки	Гипсокартон , кирпичные
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля , по Железобетонному основанию
Полы	В кабинетах линолеум, в коридорах керамогранит
Проемы	
Проемы оконные	Двойные створные
Проемы дверные	Пластиковые, деревянные окрашены
Отделочные работы	Оштукатурено и покрашено, панели
Внутренняя отделка -стены	Панели облицованы кафелем, окрашены водоэмульсионной краской по ЦСП
Внутренняя отделка -потолки	Подвесные и частично водоэмульсионная краска
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	От тэц
Водопровод	Центральный
Электроосвещение	Скрытая проводка
Горячее водоснабжение	Центральное
Вентиляция	Приточно- вытяжная
Канализация	Центральная

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 28%

5. здание литер Л год постройки 1969г группа капитальности 1, число этажей 2.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Бетонные блоки ленточный
Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные t= 40 см
Перегородки	Кирпичные t= 12-16 см
Стены	
Колонны	Металлические, кирпичные, оштукатурены
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Металлический профлист по металлическим прогонам
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Цементная стяжка , линолеум
Проемы	
Проемы оконные	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской
Проемы дверные	Простые деревянные окрашенные, филенчатые деревянные, ворота металлические подъемные
Отделочные работы	
Внутренняя отделка -стены	Кафель, побелка, окраска по штукатурке
Внутренняя отделка -потолки	Окраска, металлический профлист
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка
Телефон	Открытая проводка
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Сигнализация	Охранная
Прочие работы	
Смотровая яма	Бетонная, облицована кафельной плиткой

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 24%

7.Литер В, год постройки 1981г группа капитальности 1, число этажей 2.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Бетонные блоки ленточный

Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные t= 55 см
Перегородки	Кирпичные
Стены	Кирпичные t=55 см
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Мозаичная метлахская плитка
Проемы	
Проемы оконные	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской
Проемы дверные	Простые деревянные окрашенные, филенчатые деревянные, ворота металлические подъемные
Отделочные работы	
Внутренняя отделка -стены	Кафель, побелка, окраска по штукатурке
Внутренняя отделка -потолки	Окраска, металлический профлист
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка
Телефон	Открытая проводка
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Сигнализация	Охранная
Прочие работы	
Смотровая яма	Бетонная, облицована кафельной плиткой

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 31%

8. Литер Д . год постройки 1965г группа капитальности 1, число этажей 1.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундамент	Железобетонный монолит
Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Кирпичные t= 55 см
Перегородки	Кирпичные
Стены	Кирпичные t=55 см
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты
Крыша	Металлическая залитая битумом
Полы	Мозаичная метлахская плитка
Проемы	
Проемы оконные	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской
Проемы дверные	Простые деревянные окрашенные, филенчатые деревянные, ворота металлические подъемные
Отделочные работы	
Внутренняя отделка -стены	Кафель, побелка, окраска по штукатурке
Внутренняя отделка -потолки	Окраска, металлический профлист
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка
Телефон	Открытая проводка
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Сигнализация	Охранная
Прочие работы	
Смотровая яма	Бетонная, облицована кафельной плиткой

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 38%

9. Часть строения л.А-А6 год постройки 1965г группа капитальности 1, число этажей 6.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
---------------------------------------	---

Фундамент	Бетонные блоки ленточный
Стены и перегородки	
Стены и их наружная отделка	Железобетонные панели t= 24,26, 31 см, оштукатурены, окрашены; железобетонные панели облицованные кирпичом 1=54, 56 см., кирпичная вставка t=70 см
Перегородки	Железобетонные панели t= 18,24,27 см
Стены	
Колонны	Металлические, кирпичные, оштукатурены
Перекрытия	
Перекрытие чердачное	Металлический профлист по металлическим прогонам
Крыша	Рубероид с утеплителем
Полы	Мозаичная бетонная плитка
Проемы	
Проемы оконные	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской
Проемы дверные	Простые деревянные окрашенные, филенчатые деревянные, ворота металлические подъемные
Отделочные работы	
Внутренняя отделка -стены	Кафель, побелка, окраска по штукатурке
Внутренняя отделка -потолки	Окраска, металлический профлист
Сантехнические и электрические устройства	
Отопление центральное	Промышленная котельная на газе
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка
Телефон	Открытая проводка
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Сигнализация	Охранная
Прочие работы	
Смотровая яма	Бетонная, облицована кафельной плиткой
Полезная площадь	8254,40 м.кв. – административно офисная, 17633,30 производственные.

Общее состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Износ по данным Техпаспорта 37%

П.5.3.1 Общая характеристика земельного участка

Земельные участки			
	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м.кв.	Кадастровая стоимость
1	66:41:0110002:63	26921	2579,81руб /м.кв
2	66:41:0110002:51	1757	2579,81руб /м.кв
3	66:41:0110002:58	2526	2579,81руб /м.кв
4	66:41:0110002:57	1028	2579,81 руб/м.кв
5	66:41:0110002:65	1025	2579,81 руб/м.кв
6	66:41:0110002:50	6209	2579,81 руб /м.кв
7	66:41:0110002:59	3050	2579,81 руб /м.кв
9	Собственник земельного участка	ОАО «НИИ УЭТМ»	
10	Местоположение	Установлено относительно ориентира для, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г.Екатеринбург ул.Шефская д.3 г	
11	Описание земельного участка	Имеет неправильную форму, частично заасфальтирован. Застроен промышленным объектом принадлежащим ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности	

Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в ходе выполнения данной работы не проводилось. При проведении оценки предполагалось, что на территории отсутствуют опасные или неблагоприятно влияющие почвы и грунты.

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

П.5.3.2. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Рассматриваемые объекты являются собственностью ОАО «НИИ УЭТМ». Таким образом, данное предприятие вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого недвижимого имущества необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

П.5.3.3. Факторы, которые могут снижать стоимость для целей кредитования под залог объектов оценки.

Таковым может выступать общий для коммерческой недвижимости длительный срок рыночной экспозиции, то есть период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки, до даты совершения сделки с ним. Возникает необходимость представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов по стоимости ниже рыночной, что позволит сократить период экспозиции до пределов срока исполнительного производства. Для целей реализации предмета залога в разумные сроки рассчитывается ликвидационная стоимость. При этом необходимо отметить, что срок нормальной рыночной экспозиции не может быть приравнен к сроку реализации предмета залога, согласно требованиям Положения о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности № 254-П от 26.03.2004 г.

П.5.3.4. Выводы

С правовой точки зрения объекты оценки могут выступать объектами залога. В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемые объекты обладают умеренной степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов. Срок реализации объектов на открытом рынке не составит более 180 дней.

П.5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа оцениваемого объекта и состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта на дату оценки.

Предполагается, что на границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций. Но делается допущение, что ни один из действующих сервитутов не должен являться препятствием в использовании участка наилучшим и наиболее эффективным образом.

Маркетинговое время (Срок экспозиции) для аналогичных оцениваемым объектам составляет 3-6 месяцев. Данное утверждение основано на основании публикаций Уральской палаты недвижимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов применяются четыре основных критерия анализа:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

П.5.4.1. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как свободных

Оценщик считает возможными следующие варианты физического использования земельного участка под зданием:

- застройка под административные здания;
- промышленные (складские объекты)

Учитывая целевое назначение – земли под застройку складскими объектами и нахождение в исторически сложившемся районе расположения складских терминалов, Оценщик считает, что лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является использование под строительство складских объектов.

П.5.4.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых зданий

В ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, Оценщик рассмотрел следующие виды использования:

- Офисное;
- Торговое;
- Производственное;
- Складское.

Открытые свободные земельные площадки с твердым покрытием:

В качестве парковочных площадей.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

1. Производственные и складские. Функциональное назначение объекта склад, соответствующий требованиям по организации пространства, для использования в качестве распределительного центра.

2. Офисное назначение объект является складским зданием. Офисное назначение не применимо.

3. Торговые помещения

Факторы, характеризующие использование оцениваемого объекта под торговое помещение:

Минусы использования под торговое помещение:

- Объект расположен в отдалении основных площадок розничной торговли г.Екатеринбурга, обладает малой проходимостью.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование. Оценщик считает, что для использования в качестве предложенных альтернатив ограничений нет.

Таблица 6.1. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	+	-
Правовая обоснованность	+	+	-
Физическая возможность	+	+	-
Финансовая оправданность	+	+	-
Максимальная эффективность	+	+	+
Итого	6	5	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а, также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве офисно- складского центра.

П.6.3. Процесс оценки

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

П.6.3.1. Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

П.6.3.1.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок

C_{в/з} – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

П.6.3.1.2 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

П.6.3.1.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

П.6.3.2. Определение стоимости объекта

П.6.3.2.1. Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объектов оценки и использовать доходный и сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Процедура оценки при применении затратного подхода к определению стоимости включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободного от застройки и застроенного земельного участка.
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости здания.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земельного участка.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади приведёт к большой погрешности при вычислениях. Оценщик не располагает достоверными данными о жилом здании в целом (строительном объеме, площади, отделке, коммуникациях, площади земельного участка и т.д.) попытка вычлнить отдельно офисное помещение невозможна.

Кроме того, определяющие ценообразующие факторы на офисные и торговые помещения формируются на вторичном рынке, то есть, в конечном счете, зависят от активности продавцов и покупателей вторичного рынка.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

По мнению Оценщика, возможными подходами к оценке помещения, являющегося частью здания, при отсутствии информации о здании в целом, из трёх существующих можно считать доходный и сравнительный подходы, которые дают наиболее объективные результаты в данном конкретном случае.

П.6.3.2.1.1. Определение стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка рассчитывалась в соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению стоимости земельных участков».

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения) и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При проведении оценки в соответствии с вышеуказанными Методическими указаниями по оценке рыночной стоимости земли используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются: - метод сравнения продаж,

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются:

- методе остатка
- методе выделения.

Для определения стоимости права аренды земельного участка использованы:

1. *метод остатка*, который несет в себе элементы доходного и затратного подходов;
2. *метод сравнения продаж*

Расчет стоимости права аренды земельного участка методом остатка для земли

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации остаточного чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок по формуле:

$$V_{зем} = \frac{ЧОД_{зем}}{R_{зем}},$$

$V_{зем1}$ - стоимость земельного участка, определенная доходным подходом;

$ЧОД_{зем}$ - чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок;

$R_{зем}$ - ставка капитализации для земельного участка (определяется методом кумулятивного построения и отличается от ставки капитализации для недвижимости на величину *нормы возврата* денежных средств) п.п. 3.2.2

Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, определяется следующим образом:

$$ЧОД_{зем} = ЧОД_{об} - ЧОД_{ул}$$

$ЧОД_{об}$ - чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (определяется в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом);

$ЧОД_{ул}$ - чистый операционный доход, приходящийся на улучшения.

Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, определяется по формуле:

$$ЧОД_{ул} = V_{в.ул} \times R_{ул}$$

$V_{в.ул}$ - стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$R_{ул}$ - ставка капитализации для улучшений.

Расчет стоимости земельного участка рассмотрению Оценщиком не применялся ввиду отрицательного результата расчета

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом оценки на соответствующем сегменте рынка;
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.). Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым Объектом оценки по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Внесение корректировок в листинговые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом оценки, с тем, чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект оценки.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов.

Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Екатеринбурга, в т. ч. информационную базу данных «Недвижимость в Екатеринбурге и за его пределами» www.nedv.info, www.nd.blizko.ru, и на сайте Уральской палаты недвижимости за декабрь 2015 года www.upn.ru. Сопоставляя данные, Оценщик пришел к выводу, что сопоставимые объекты отличаются от оцениваемого Объекта оценки по некоторым показателям, такими как:

- общей площадью, в значительной степени, влияющим на цену предложения,
- расположением относительно магистралей города,
- сроками экспозиции.

Поэтому были применены корректировки, к ценам исходя из общего представления о цене предложений подобных объектов.

Таблица. Объекты аналоги земельного участка

№ п/п	Вид объекта Местоположение	Цена предложения, руб. (с НДС)	Площадь участка м.кв.	Дата оферты	Дополнительные сведения	Источник информации
1	Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 9	38000000	17000	актуальная	Категория земель: земли нас. Пунктов Эл. Автоподъезд. Водоснабжение. Канализация. Право – собственность	Агентство недвижимости: ВАШ ДОМ66.РФ (не член УПН) Время работы: с 9.00 до 18.00, вс.-выходной Телефон агента: 3112444 Телефон агентства: 89221014433, 89028763153 WWW: http://www.вашдом66.pф EMail: ndwt@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/141013-2500.htm
2	Свердловская, Екатеринбург, ЖБИ, Высоцкого 1	90 500 000	17900	актуальная	Кат земли нас. Пунктов Эл. Газоснабжение. Водоснабжение. Канализация. Право: собственность ⁸	Агентство недвижимости: СЕВКАЗНА ЦН (член УПН) Телефон агента: +7(922)1094683 Телефон агентства: 384-83-10 WWW: http://www.rieltkazna.ru EMail: sevkaz1@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/10242069-169.htm
3	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	80 000 000	39000	актуальная	Категория земель: земли нас. Пунктов Эл. Автоподъезд. Водоснабжение. Канализация. Право : собственность	Агентство недвижимости: ОГАСТА (член УПН) Время работы: с 9.00 до 19.00, суббота с 10.00 до 15.0 Телефон агента: +7(912)2446759 Телефон агентства: 355-50-50, 350-82-47 WWW: http://www.ogasta.ru EMail: anogasta@gmail.com http://upn.ru/realty_land_sale_info/10096109-125.htm
	Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Комонавтов 15	250146000	38480	актуальная	Категория земель: земли нас. Пунктов Эл. Автоподъезд. Водоснабжение. Канализация. Право : собственность	Агентство недвижимости: БЕЛЫЙ ДОМ (член УПН) Телефон агента: 89122450340 Телефон агентства: 269-55-95, 269-55-05 WWW: http://www.whrg.ru EMail: 2695595@mail.ru http://upn.ru/realty_land_sale_info/30144373-123.htm

В дальнейших расчетах в качестве единицы сравнения принят один м.кв. общей площади земельного участка.

⁸ Оформляется право собственности

Экспертные корректировки стоимости объектов – аналогов

Наименование показателя (коэффициент корректировки)		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1м.кв. аналога до корректировки, руб. без НДС		1 894	4 285	1 738	6 501
Расположение	Эльмаш, Шефская 2	Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 9	Свердловская, Екатеринбург, ЖБИ, Высоцкого 1	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Комонавтов 15
Корректировка на местоположение		10,00%	-19,51%	17,86%	-26,67%
Корректированная стоимость		2 084	3 449	2 049	4 767
Уторгование		-10%	-10%	-10%	-10%
Корректированная стоимость		1 875	3 104	1 844	4 290
Корректировка на права собственности*	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Размер корректировки		0	0	0	0
Корректированная стоимость		1 875	3 104	1 844	4 290
Назначение	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка
доступность		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость		1 875	3 104	1 844	4 290
Корректировка на локальное расположение зем.уч.ка		0%	-21%	0%	-21%
Корректированная стоимость		1 875	2 452	1 844	3 389
Корректировка на дату оферты		актуальная	актуальная	актуальная	актуальная
Размер корректировки на дату оферты		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректированная стоимость		1 875	2 452	1 844	3 389
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	26921	17000	17900	39000	38480
Размер поправки на площадь		-2%	-2%	3%	3%
Корректированная стоимость		1 838	2 403	1 899	3 491
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 408	
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:63 , руб без НДС				59 634 497	
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	1757	17000	17900	39000	38480
Размер поправки на площадь		10%	10%	15%	15%
Корректированная стоимость		2 063	2 697	2 121	3 898
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 695	
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:51 , руб без НДС				4 734 431	
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	2526	17000	17900	39000	38480

Размер поправки на площадь		5%	5%	10%	10%
Корректированная стоимость		1 969	2 575	2 028	3 728
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 575	
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:65 , руб без НДС				6 504 708	
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	1028	17000	17900	39000	38480
Размер поправки на площадь		10%	10%	15%	15%
Корректированная стоимость		2 063	2 697	2 121	3 898
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 695	
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:58 , руб без НДС				2 770 060	
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	1025	17000	17900	39000	38480
Размер поправки на площадь		10%	10%	15%	15%
Корректированная стоимость		2 063	2 697	2 121	3 898
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 695	
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:57 , руб без НДС				2 761 976	
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	6209	17000	17900	39000	38480
Размер поправки на площадь		2%	2%	7%	7%
Корректированная стоимость		1 913	2 501	1 973	3 627
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 129	2 700
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:50 , руб без НДС				13 218 698	45 903 997
Поправка на площадь S зем. уч. м.кв.	3050	17000	17900	39000	38480
Размер поправки на площадь		5%	5%	10%	10%
Корректированная стоимость		1 969	2 575	2 028	3 728
Итого стоимость , руб/м.кв. без НДС				2 191	
Итого стоимость объекта оценки с кадастровым номером 66:41:0110002:59 , руб без НДС				6 681 544	

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Для объектов аналогов выставленных на продажу в пределах нормального срока экспозиции (6 месяцев) величина корректировки составила 0%.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе экспертного мнения Оценщика и составила 10%.

Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»:

«В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.»

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Л.А. Лейфера, Д.А. Шегуровой⁹: числовые показатели которых представлены в Таблице ниже.

Величина корректировки «на торг», определенная на основе экспертного мнения Оценщика, соответствует интервалу группировки 10 - 11% гистограммы, полученной по результатам обработки оценок экспертов в рамках опроса о величине скидки на цены земельных участков.

Таблица 19. Скидки на торг

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216

Данные, приведенные в Справочнике, отражают профессиональное мнение оценщиков и экспертов, непосредственно работающих на рынке недвижимости, и сложившиеся на рынке условия. Таким образом, величина корректировки «на торг», определенная Оценщиком, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки и профессиональным мнением оценщиков, участвовавших в указанном выше опросе.

Корректировка на категорию земель

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов не принималась. Объекты аналоги и объекты оценки имеют одинаковые сопоставимые характеристики. Категория земель объекта аналога принята по фактическому использованию –коммерческая застройка.

Корректировка на площадь объекта Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки существенно отличается от площади объекта - аналога. Стоимость удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади земельных участков, ниже, чем меньших. Размер корректировки принят на основании анализа исторических данных сделок и предложений. Согласно обзорам рынка, маркетинговым исследованиям, а также на основании консультаций с представителями ведущих риэлторских компаний: «Бест-недвижимость», «Апекс–недвижимость», «Миэль», «Blackwood» данная корректировка составляет от **2%** до **20%**.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2012.

Таблица. Расчет корректировки на размер общей площади¹⁰

Площадь	до 2000 кв.м	2000-5000 кв.м	5000-10000 кв.м	10000-20000 кв.м	20000-30000 кв.м	30000-50000 кв.м	более 50000 кв.м
до 2000 кв.м	0%	5%	8%	10%	12%	15%	20%
2000-5000 кв.м	-5%	0%	3%	5%	7%	10%	15%
5000-10000 кв.м	-8%	-3%	0%	2%	4%	7%	12%
10000-20000 кв.м	-10%	-5%	-2%	0%	2%	5%	10%
20000-30000 кв.м	-12%	7%	4%	2%	0%	3%	8%
30000-50000 кв.м	-15%	-10%	-7%	-5%	-3%	0%	5%
более 50000 кв.м	-20%	-15%	-12%	-10%	-8%	-5%	0%

Корректировка на права на земельный участок

Поправка на объем передаваемых прав учитывает разницу в объеме прав на земельный участок объекта оценки и объектов-аналогов.

Объекты оценки имеют полное право собственности земельного участка как и аналоги. Размер поправки 0%.

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на местоположение и окружение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Величина поправки на месторасположение рассчитана методом экспертных оценок.

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра города
- Престижность местоположения
- Близость к деловому центру
- Наличие удобного подъездного пути
- Наличие стоянки
- Экологическая обстановка

Для объектов недвижимого имущества были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра г. Екатеринбурга (областного центра): фактор удаленности учитывает расположение объекта оценки в пределах границ г. Екатеринбурга в зависимости от ценового пояса. При анализе используется следующая разбивка, основанная на результатах анализа рынка недвижимости г. Екатеринбурга:

Балл	Характеристика показателя (диапазон данных)*
1	Объекты, расположенные на расстоянии более 50 км от МО г. Екатеринбург
1,5	Объекты, расположенные в пределах 30-50 км от МО г. Екатеринбург
2	Объекты, расположенные в пределах 30 км от МО г. Екатеринбург
2,5	Объекты, расположенные в городах-спутниках (г. Верхняя Пышма, г. Березовский)
3	В пределах жилых районов 4 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
3,5	В пределах жилых районов 3 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4	В пределах жилых районов 2 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4,5	В пределах жилых районов 1 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
5	В пределах жилого района «Центр» МО «город Екатеринбург»

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

¹⁰ Источник <http://www.neoconsult.ru>

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Ботанический, Заречный, Втузгородок, Шарташский рынок, Пионерский, Вокзальный
2 пояс	Уралмаш, Эльмаш, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Широкая речка, Академический, ЖБИ
3 пояс	Чермет, С. Сортировка, Химмаш, Лечебный, Компрессорный, Елизавет, УНЦ, Совхоз
4 пояс	Шарташ, Изоплит, Кольцово, Птицефабрика, Н-Исетский, Семь ключей, Рудный, Исток, Верхнемакарово, Пышма, Садовый, Шабровский, Палкино, Шувакиш, Медный, Чусовское озеро

Примечание к таблице:

Основой расчетов поправки на месторасположение является анализ информации о большом количестве тщательно подобранных сделок с сопоставимыми объектами. Корректировки на отличия аналогов от объекта оценки, как правило, вносятся на основании оценки этих отличий рынком, что выражается в ценах продаж. Путем относительного сравнительного анализа продаж объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Свердловской области, в т.ч. г. Екатеринбурга (анализа сопоставимых продаж для определения относительных корректировок) были выявлены отличия в удельной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости в зависимости от удаленности от центра (г. Екатеринбурга).

Анализ рынка осуществлялся в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области и информации о выставленных на продажу объектах недвижимости на местном рынке (по данным Уральской палаты недвижимости). Стоимость оцениваемых помещений по сравнительному подходу определяется с учетом поправки на местоположение по методу сравнительной единицы на основании представленной аналитики рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга через среднюю цену 1 кв.м.. Аналогично подбирались на основании информации о выставленных на продажу объектах по данным:

- Уральской палаты недвижимости (www.upn.ru);
- Системы «Финансовый рынок Урала», издаваемой ЗАО ИК «Уральский фондовый центр»;
- Сведений о выставленных на продажу объектах-аналогах, полученных в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области на местном рынке.

Аналогично присваиваются баллы по характеристикам: престижность местоположения, близость к деловому центру.

- Наличие удобного подъездного пути и качество дорожного покрытия является важным фактором, влияющим на эффективность функционирования объекта;

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие подъездных путей
2	Качество дорожного покрытия: грунт
3	Качество дорожного покрытия: щебень
4	Качество дорожного покрытия: асфальт
5	Качество дорожного покрытия: асфальт, имеется специально оборудованный подъезд к объекту

- Экологическая обстановка: показатель учитывает наличие вблизи объекта оценки промышленных предприятий, магистралей, зон утилизации отходов. Баллы складывается из суммы приведенных ниже факторов:

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие вблизи объектов промышленности
1	Отсутствие в непосредственной близости автомагистралей
1	Отсутствие в непосредственной близости ж/д магистралей
1	Отсутствие зон утилизации отходов
1	Другие опасности окружающей среды

Местоположение каждого из рассмотренных аналогов и объекта оценки было оценено по пятибалльной шкале (5 баллов означает наилучшую оценку качества) по каждому из рассмотренных факторов влияния.

Корректировка на транспортную доступность объекта

Транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как хорошая (расположение близкое к основной магистрали), аналогично характеризуется местоположение объектов-аналогов. Корректировка принята в размере 0%. ввиду наличия прямого транспортного доступа на все основные ключевые городские магистрали

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества местоположения объекта рассчитана как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Поправка на местоположение таким образом рассчитана как прямое соотношение средневзвешенной балльной оценки качества местоположения объекта оценки и аналогов.

Расчет поправки на местоположение методом экспертных оценок приведен в таблице

Фактор месторасположения	Объект оценки	Сопоставимый объект				Уд. вес
		1	2	3	4	
Адрес	Эльмаш, Шефская 2	Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 9	Свердловская, Екатеринбург, ЖБИ, Высоцкого 1	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Комонавтов 15	
Удаленность от областного центра города	4	3	4	3	4	30
Экспозиция земельного участка (север-юг)	3	3	5	3	5	20
Престижность	3	3	3	3	5	20
Наличие удобного подъездного пути	3	3	5	2	5	20
Экологическая обстановка	3	3	3	3	3	10
Сумма баллов	16	15	20	14	22	100
Средневзвешенное значение	3,3	3	4,1	2,8	4,5	
Поправка на местоположение	1	1,1	0,804878	1,178571	0,73333333	
Поправка на местоположение, %		10,00%	-19,51%	17,86%	-26,67%	

Таким образом, стоимость земельных участков площадью 42516 м.кв, определенная сравнительным подходом, составляет **96 305 913 (Девяносто шесть миллионов триста пять тысяч девятьсот тринадцать) рублей без НДС., а именно:**

п/п	Общая площадь, м.кв.	Кадастровый номер	Стоимость рыночная, руб
1	26921	66:41:0110002:63	59 634 497
2	1757	66:41:0110002:51	4 734 431
3	2526	66:41:0110002:65	6 504 708
4	1028	66:41:0110002:58	2 770 060
5	1025	66:41:0110002:57	2 761 976
6	6209	66:41:0110002:50	13 218 698
7	3050	66:41:0110002:59	6 681 544
Итого:	42516		96 305 913

П.6.3.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу Объект оценки заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходных с оцениваемым Объектом по физическим характеристикам, назначению, использованию, доходу, который они приносят. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого Объекта оценки. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого Объекта оценки.

Этапы сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости описаны в п.6.1.3. настоящего отчета.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов.

Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Екатеринбурга, в т. ч. информационную базу данных «Недвижимость в Екатеринбурге и за его пределами» www.nedv.info, www.nd.blizko.ru, и на сайте Уральской палаты недвижимости за декабрь 2015 года www.upn.ru.

Сопоставляя данные, Оценщик пришел к выводу, что сопоставимые объекты отличаются от оцениваемого Объекта оценки по некоторым показателям, в том числе и общей площадью, в значительной степени, влияющим на цену предложения, поэтому были применены корректировки, к ценам исходя из общего представления о цене предложений подобных объектов.

Таблица . Данные по объектам – аналогам объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Местоположение	Цена предложения, руб. (с НДС)	Общая площадь (кв. м)	Площадь участка м.кв.	Дата оферты	Дополнительные сведения	Источник информации
1	Производственная-складская недвижимость	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 24	140 000 000р.	4500	н/д	актуальная	Высота 11 м. нагрузка 2 тонны , бытовые помещения Все коммуникации Удобный подъезд	Агентство недвижимости: КОЛИЗЕЙ (член УПН) Телефон агента:2689393 Телефон агентства:209-09-90, 235-06-70 WWW: http://kolizey-ned.ru EMail: 2689393@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_sale_info/10066086-1682.htm
2	Производственная-складская недвижимость	Екатеринбург, Шарташ, Аппаратная 1	95 000 000р.	2500	н/д	актуальная	Высота 6-7 м. нагрузка 2 тонны , офисные помещения , бытовые помещения Все коммуникации	Агентство недвижимости: ВАШ ДОМ66.РФ (не член УПН) Телефон агента: 3112444 Телефон агентства: 89221014433, 89028763153 WWW: http://www.вашдом66.pf EMail: ndwt@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_sale_info/14092040-2500.htm
3	Производственная-складская недвижимость	Екатеринбург, Сибирский, Базовый 21	236 000 000р.	7500	н/д	актуальная	Охраняемая зона, пожарная сигнализация, телефонизация, территория огорожена ж/б забором) Три строения. со встроенными бытовыми помещениями. Земельный участок –аренда	Агентство недвижимости: СЕВКАЗНА ЦН (член УПН) Телефон агента:+7(922)2069477 Телефон агентства: 384-83-10 http://www.rieltkazna.ru EMail: sevkaz1@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_sale_info/14093615-169.htm
4	Производственная-складская недвижимость	Изоплит, Юго-Восточный Изоплит 1	240 000 000	5117	н/д	актуальная	Высота потолков 16м. Охраняемая зона, пожарная сигнализация, телефонизация, территория огорожена , производственные , абк .	Агентство недвижимости: ЗОЛОТАЯ РЫБКА (не член УПН) Телефон агента:+7(912)2449683 Телефон агентства: 283-03-40 http://zolotajanybka.ru EMail: zivileva@yandex.ru http://upn.ru/realty_stores_sale_info/1409349-2475.htm
5	Производственная-складская недвижимость	Екатеринбург, Изоплит, Юго-Восточный Изоплит 1	220000000	5115	н/д	актуальная	Тип конструкции: жб плиты Количество уровней: 3 Высота потолков:14 м Пол: бетон, Материал стен:Железобетон Кирпич Офисные площади, Все коммуникации Земельный участок –собственность	Агентство недвижимости: ВСМ-НЕДВИЖИМ. (кандидат в члены УПН) Телефон агента: +7(912)6193093 Телефон агентства: 345-95-57 WWW: http://vsm-reg.ru EMail: vsm-reg@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_sale_info/1409553-2492.htm

В дальнейшем, за единицу расчета принят 1м.кв. общей площади объекта

Таблица . Данные по объектам – аналогам объекта оценки (офисная недвижимость)

№ п/п	Вид объекта	Местоположение	Цена предложения, руб. (с НДС)	Общая площадь (кв. м)	Дата оферты	Дополнительные Сведения	Источник информации
1	Офисные помещения	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 1	116 584 000	2470	актуальная	.торгово офисное помещение помещение Высота потолков 3 м. , пожарно-охранная сигнализация, высокоскоростной интернет.	Агентство недвижимости: УКН (не член УПН) Телефон агента: +7(912)6267374 Телефон агентства: 200-02-62 http://www.ukn66.ru EMail: info@ukn66.ru http://upn.ru/realty_offices_sale_info/1409387-2614.htm
2	Офисные помещения	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/Г	33000000	636,5	актуальная	2/2 этаж Кирпич , Офисное помещение, ремонт, охрана, 12 парковочных мест	Агентство недвижимости: НЕД.УРАЛА (член УПН) Телефон агента:89122422484 Телефон агентства: 371-12-40, 290-17-03 http://www.ned-ural.ru : ned.urala@yandex.ru http://upn.ru/realty_offices_sale_info/1473-146.htm
3	Офисные помещения	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 3/д	49895000	760	актуальная	Офисное помещение 9/14 этаж , отделка, охрана, пожарно-охранная сигнализация кабинетная система	Ан «Уютвиль- ильича» (Член УПН) тел. 89623149009 , тел. Агентства 321-67-20 http://upn.ru/realty_offices_sale_info/30127920-1789.htm
4	Офисные помещения	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2/а	35000000	862	актуальная	Офисное помещения 4 этажа , отделка, охрана, пожарно-охранная сигнализация кабинетная система	Агентство недвижимости: НЕДВИЖИМ.RU ТО2 (член УПН) Телефон агента:+(965)5082433 Телефон агентства: 372-91-11, 372-91-00 http://www.rc-nedvigimost.ru EMail: 3729111@mail.ru http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14193-1182.htm

Таблица Экспертные корректировки стоимости объектов аналогов объекта оценки (производственно – складские помещения)

Наименование показателя (коэффициент корректировки)	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость 1 кв.м аналога до корректировки, руб.		31 111	38 000	31 467	46 902	43 011
Площадь		4500	2500	7500	5117	5115
Расположение	Эльмаш, Шефская 2	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 24	Екатеринбург, Шарташ, Аппаратная 1	Екатеринбург, Сибирский, Базовый 21	Изоплит, Юго- Восточный Изоплит 1	Екатеринбург, Изоплит, Юго- Восточный Изоплит 1
Уторгование, %		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Корректированная стоимость, руб		28 311	34 580	28 635	42 681	39 140
Корректировка местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректированная стоимость, руб		28 311	34 580	28 635	42 681	39 140
Этажность	1-2эт.	1-2эт.	1-2эт.	1-2эт.	1-2эт.	1-2эт.
Корректировка на этажность		0%	0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость		28 311	34 580	28 635	42 681	39 140
Транспортная доступность	отл	отл	отл	отл	отл	отл
Размер корректировки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость, руб		28 311	34 580	28 635	42 681	39 140
Поправка на местоположение	Эльмаш, Шефская 2	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 24	Екатеринбург, Шарташ, Аппаратная 1	Екатеринбург, Сибирский, Базовый 21	Изоплит, Юго- Восточный Изоплит 1	Екатеринбург, Изоплит, Юго- Восточный Изоплит 1
Размер корректировки, %		6,45%	13,79%	13,79%	13,79%	13,79%
Корректированная стоимость, руб		30 138	39 350	32 584	48 568	44 538
Дата выставления на продажу		Актуальная	Актуальная	Актуальная	Актуальная	Актуальная
Размер корректировки на дату выставления на продажу, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректированная стоимость, руб		30 138	39 350	32 584	48 568	44 538
Качество отделки	КС-1	КС-1	КС-6	КС-6	КС-1	КС-1
Размер корректировки на качество отделки, %		0%	3%	3,0%	0,0%	0,0%
Корректированная стоимость, руб		30 138	40 530	33 562	48 568	44 538
Площадь объекта, м.кв.	17633,3	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		-7,00%	-7,00%	-5,00%	-7,00%	-7,00%
Корректированная стоимость, руб		28 028	37 693	31 884	45 169	41 421
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				37 693		

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

Стоимость объекта оценки- 17633,3м.кв от общей площади помещений литер А-А6 общей площадью. по сравнительному подходу , руб с НДС.				664 652 589		
Площадь объекта, м.кв.	53,3	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Корректированная стоимость, руб		37 672	50 663	41 952	60 710	55 673
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				50 663		
Стоимость объекта оценки- литер С общей площадью 53,3м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС.				2 700 321		
Площадь объекта, м.кв.	2275,4	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		10,00%	10,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Корректированная стоимость, руб		33 151	44 583	33 562	48 568	53 446
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				44 583		
Стоимость объекта оценки- литер Н общей площадью 2306,4м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС.				101 444 521		
Площадь объекта, м.кв.	310,9	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Корректированная стоимость, руб		37 672	50 663	41 952	60 710	55 673
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				50 663		
Стоимость объекта оценки- литер М общей площадью 312,1м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС.				15 751 028		
Площадь объекта, м.кв.	995,3	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		25,00%	20,00%	20,00%	20,00%	25,00%
Корректированная стоимость, руб		37 672	48 636	40 274	58 282	55 673
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				48 636		
Стоимость объекта оценки- литер Л,Л1 общей площадью 995,3м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС.				48 407 584		
Площадь объекта, м.кв.	689,2	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Корректированная стоимость, руб		37 672	50 663	41 952	60 710	55 673
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				50 663		
Стоимость объекта оценки- литер Е,Е1 общей площадью 995,3м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС.				34 916 720		
Площадь объекта, м.кв.	442,02	4500	2500	7500	5117	5115
Размер корректировки, %		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Корректированная стоимость, руб		37 672	50 663	41 952	60 710	55 673
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта				50 663		
Стоимость объекта оценки- доля (360,6/615,2) от 754,1 м.кв. литер ВВ1В2 общей площадью по сравнительному подходу , руб с НДС.				22 393 733		

Таблица Экспертные корректировки стоимости объектов аналогов объекта оценки (административно- офисные)

Наименование показателя (коэффициент корректировки)	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв.м аналога до корректировки, руб.		47 200	51 846	65 651	40 603
Площадь		2470	636,5	760	862
Расположение	Эльмаш Ул. Шефская 3г	Екатеринбург, Уралмаш, 1-й Пятилетки пл. 1	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 2/Г	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 3/д	Екатеринбург, Эльмаш, Ст.большевиков 2/а
Уторгование,%		-8%	-8%	-8%	-8%
Корректированная стоимость, руб		43 424	47 698	60 399	37 355
Корректировка местоположение		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость, руб		43 424	47 698	60 399	37 355
Этажность		1-2	1-3	1-2	2-4
Корректировка на этажность		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость		43 424	47 698	60 399	37 355
Транспортная доступность	отл	внутрипромплощадки	внутрипромплощадки	отл	отл
Размер корректировки,%		21%	21%	0%	0%
Корректированная стоимость, руб		52 543	57 715	60 399	37 355
Поправка на местоположение		уралмаш	эльмаш	эльмаш	эльмаш
Размер корректировки,%		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость, руб		52 543	57 715	60 399	37 355
Дата выставления на продажу		актуальная	актуальная	актуальная	актуальная
Размер корректировки на дату выставления на продажу, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректированная стоимость, руб		52 543	57 715	60 399	37 355
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Размер корректировки на качество отделки, %		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость, руб		52 543	57 715	60 399	37 355
Площадь объекта, м.кв.	8254,40	2470	636,5	760	862
Размер корректировки,%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректированная стоимость,руб		48 865	53 675	56 171	34 740
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта					48 195
Стоимость объекта оценки- (доля 3259,6/10800,5) от общей площади помещений литер А-А6 общей площадью 13400,3м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС					397 824 546
Площадь объекта, м.кв.	312,08	2470	636,5	760	862

Размер корректировки, %		25%	10%	20%	20%
Корректированная стоимость, руб		65 679	63 487	72 479	44 826
Стоимость 1 кв. м площади, руб. объекта					60 264
Стоимость объекта оценки- (доля 254,6/615,2) от общей площади помещений литер ВВ1В2 общей площадью 754,1м.кв. по сравнительному подходу , руб с НДС.					18 807 361

Обоснование корректировок

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе экспертного мнения Оценщика и составила 7%.

Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»:

«В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.»

Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок) была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Л.А. Лейфера, Д.А. Шегуровой¹¹: числовые показатели которых представлены в Таблице ниже.

Величина корректировки «на торг», определенная на основе экспертного мнения Оценщика, соответствует интервалу группировки 3 - 13% гистограммы, полученной по результатам обработки оценок экспертов в рамках опроса о величине скидки на цены офисных объектов.

Скидки на торг

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Скидки на низкокласные офисные объекты	8%	4%	13%

Данные, приведенные в Справочнике, отражают профессиональное мнение оценщиков и экспертов, непосредственно работающих на рынке недвижимости, и сложившиеся на рынке условия. Таким образом, величина корректировки «на торг», определенная Оценщиком, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки и профессиональным мнением оценщиков, участвовавших в указанном выше опросе.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Данные о дате выставления на продажу объектов аналогов, отсутствуют, объявления актуальны на дату оценки.

Для объекта аналогов имеющих сроки экспозиции превышающие нормативный (6 месяцев), применена корректировка на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ¹². В данном случае срок экспозиции не превышает нормативный размер поправки 0%.

Поправка на местоположение и окружение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Величина поправки на месторасположение рассчитана методом экспертных оценок.

Для земельных участков были выделены 6 основных факторов влияния местоположения на стоимость объекта:

- Удаленность от центра города
- Престижность местоположения
- Близость к деловому центру
- Наличие удобного подъездного пути
- Наличие стоянки
- Экологическая обстановка

Для объектов недвижимого имущества были выделены 6 основных факторов влияния местоположения

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Лейфер Л.А Нижний Новгород, 2014.

¹² Указание Банка России от 25.02.2011 № 2583-У "О размере ставки рефинансирования Банка России"
http://www.cbr.ru/print.asp?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm

на стоимость объекта:

- Удаленность от центра г. Екатеринбурга (областного центра): фактор удаленности учитывает расположение объекта оценки в пределах границ г. Екатеринбурга в зависимости от ценового пояса. При анализе используется следующая разбивка, основанная на результатах анализа рынка недвижимости г. Екатеринбурга:

Балл	Характеристика показателя (диапазон данных)*
1	Объекты, расположенные на расстоянии более 50 км от МО г. Екатеринбург
1,5	Объекты, расположенные в пределах 30-50 км от МО г. Екатеринбург
2	Объекты, расположенные в пределах 30 км от МО г. Екатеринбург
2,5	Объекты, расположенные в городах-спутниках (г. Верхняя Пышма, г. Березовский)
3	В пределах жилых районов 4 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
3,5	В пределах жилых районов 3 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4	В пределах жилых районов 2 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
4,5	В пределах жилых районов 1 ценового пояса МО «город Екатеринбург»
5	В пределах жилого района «Центр» МО «город Екатеринбург»

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Ботанический, Заречный, Втузгородок, Шарташский рынок, Пионерский, Вокзальный
2 пояс	Уралмаш, Эльмаш, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Широкая речка, Академический, ЖБИ
3 пояс	Чермет, С. Сортировка, Химмаш, Лечебный, Компрессорный, Елизавет, УНЦ, Совхоз
4 пояс	Шарташ, Изоплит, Кольцово, Птицефабрика, Н-Исетский, Семь ключей, Рудный, Исток, Верхнемакарово, Пышма, Садовый, Шабровский, Палкино, Шувакиш, Медный, Чусовское озеро

Примечание к таблице:

Основой расчетов поправки на месторасположение является анализ информации о большом количестве тщательно подобранных сделок с сопоставимыми объектами. Корректировки на отличия аналогов от объекта оценки, как правило, вносятся на основании оценки этих отличий рынком, что выражается в ценах продаж. Путем относительного сравнительного анализа продаж объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Свердловской области, в т.ч. г. Екатеринбурга (анализа сопоставимых продаж для определения относительных корректировок) были выявлены отличия в удельной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости в зависимости от удаленности от центра (г. Екатеринбург).

Анализ рынка осуществлялся в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области и информации о выставленных на продажу объектах недвижимости на местном рынке (по данным Уральской палаты недвижимости). Стоимость оцениваемых помещений по сравнительному подходу определяется с учетом поправки на местоположение по методу сравнительной единицы на основании представленной аналитики рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга через среднюю цену 1 кв.м.. Аналогии подбирались на основании информации о выставленных на продажу объектах по данным:

- Уральской палаты недвижимости (www.upn.ru);
- Системы «Финансовый рынок Урала», издаваемой ЗАО ИК «Уральский фондовый центр»;
- Сведений о выставленных на продажу объектах-аналогах, полученных в ходе консультаций с риэлтерами агентств недвижимости Свердловской области на местном рынке.

Аналогично присваиваются баллы по характеристикам: престижность местоположения, близость к деловому центру.

- Наличие удобного подъездного пути и качество дорожного покрытия является важным фактором, влияющим на эффективность функционирования объекта;

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие подъездных путей
2	Качество дорожного покрытия: грунт
3	Качество дорожного покрытия: щебень
4	Качество дорожного покрытия: асфальт
5	Качество дорожного покрытия: асфальт, имеется специально оборудованный подъезд к объекту

- Экологическая обстановка: показатель учитывает наличие вблизи объекта оценки промышленных предприятий, магистралей, зон утилизации отходов. Баллы складывается из суммы приведенных ниже факторов:

Балл	Характеристика показателя
1	Отсутствие вблизи объектов промышленности
1	Отсутствие в непосредственной близости автомагистралей
1	Отсутствие в непосредственной близости ж/д магистралей
1	Отсутствие зон утилизации отходов
1	Другие опасности окружающей среды

Местоположение каждого из рассмотренных аналогов и объекта оценки было оценено по пятибалльной шкале (5 баллов означает наилучшую оценку качества) по каждому из рассмотренных факторов влияния.

Корректировка на транспортную доступность объекта

Транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как хорошая (расположение близкое к основной магистрали), аналогично характеризуется местоположение объектов-аналогов. Корректировка принята в размере 0%. ввиду наличия прямого транспортного доступа на все основные ключевые городские магистрали

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества местоположения объекта рассчитана как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Поправка на местоположение таким образом рассчитана как прямое соотношение средневзвешенной балльной оценки качества местоположения объекта оценки и аналогов.

Расчет поправки на местоположение методом экспертных оценок приведен в таблице

Таблица Расчет поправки на местоположение

Фактор месторасположения	Объект оценки	Сопоставимый объект					Уд. вес
		1	2	3	5		
Адрес	Эльмаш, Шефская 2	Екатеринбург, С.Сортировка, Монтажников 24	Екатеринбург, Шарташ, Аппаратная 1	Екатеринбург, Сибирский, Базовый 21	Изоплит, Юго-Восточный Изоплит 1	Екатеринбург, Изоплит, Юго-Восточный Изоплит 1	
Удаленность от областного центра города	4	3	3	3	3	3	30
Экспозиция земельного участка (север-юг)	3	3	2	2	2	2	20
Престижность	3	3	3	3	3	3	20
Наличие удобного подъездного пути	3	3	3	3	3	3	20
Экологическая обстановка	3	4	4	4	4	4	10
Сумма баллов	16	16	15	15	15	15	100
Средневзвешенное значение	3,3	3,1	2,9	2,9	2,9	2,9	
Поправка на местоположение	1	1,0645	1,1379	1,1379	1,1379	1,1379	
Поправка на местоположение, %		6,45%	13,79%	13,79%	13,79%	13,79%	

Корректировка класс конструктивной системы

При рассмотрении объектов аналогов помещений принята в размере 3,2% - как отношение удельной стоимости 1 м.куб КС-1 (кирпич и железобетон) к удельному показателю стоимости строительства 1 м.куб КС-6 по классификации Ко-Инвест 2008 «Складские здания и сооружения.» $КС-6/КС-1 = С3.19.079/С3.19.65 = 1925\text{руб./м.куб}/1865\text{руб./м.куб.} = 3,2\%$

Корректировка на площадь объекта. Оценщик, анализируя объект оценки, принимает поправку на разницу площади (S , м²) между оцениваемым зданием (S_0) рассматриваемым как единое целое (объект выставлен на продажу одним лотом) определяем ближайшим параметром из справочника ($S_{ср}$) с помощью коэффициентов таблицы 2.4 Справочника «Ко-Инвест - Общественные здания» 2008г. стр 14. :

Ко-Инвест 2008г. стр 16. Таблица 2.4.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	K_0	$S_0/S_{ср}$	K_0
< 0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71 -0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70 -1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31 -2,00	0,87	> 1,50	0,93
>2,00	0,86		

Таблица Расчет поправки на площадь объекта.

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 3
17633,3	4500	2500	7500	5117	5115
	3,918511	7,05332	2,351107	3,44602306	3,44737048
	-7%	-7%	-5%	-7%	-7%
129,8	4500	2500	7500	5117	5115
	0,028844	0,05192	0,017307	0,025366426	0,02537634
	25%	25%	25%	25%	25%
2275,4	4500	2500	7500	5117	5115
	0,505644	0,91016	0,303387	0,444674614	0,44484848
	10%	0%	20%	25%	25%
310,9	4500	2500	7500	5117	5115
	0,069089	0,12436	0,041453	0,060758257	0,06078201
	25%	25%	25%	25%	25%
995,3	4500	2500	7500	5117	5115
	0,221178	0,39812	0,132707	0,194508501	0,19458456
	25%	20%	25%	25%	25%
689,2	4500	2500	7500	5117	5115
	0,221178	0,39812	0,132707	0,194508501	0,19458456
	25%	20%	25%	25%	25%
8254,40	2470	636,5	760	862	
	3,341862	12,96842105	10,86105	9,57587007	
	-7%	-7%	-7%	-7%	
312,08	2470,00	636,50	760,00	862	
	0,12635	0,490312094	0,410636	0,362045995	
	-7%	-7%	-7%	-7%	

Итоговая стоимость объектов недвижимости общей площадью 30998,37 кв.м, принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, расположенных на 8-ми земельных участках общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г.Екатеринбург ул. Шефская д.3-г составляет **1 306 898 402 (Один миллиард триста шесть миллионов восемьсот девяносто восемь тысяч четыреста два) рубля НДС, а именно :**

Объект	Площадь ,мк.в	Стоимость по сравнительному подходу, руб с НДС
Часть строения л.А-А6 ¹³	25887,97 ¹⁴	1 062 477 135
строение литер С	53,3	2 700 321
строение с пристроем литр Н	2306,4	101 444 521
здание литер М	312,1	15 751 028

¹³ Включает в себя 5 объектов недвижимости относимых к Литер А-А6

¹⁴ Полезная площадь здания. (по данным ОАО НИИ УЭТМ)

котельная литер Л,Л1	995,3	48 407 584
адм.здание литер ВВ1В2	754,1	41 201 095
здание автосервиса литер Е,Е1	689,2	34 916 720
Итого		735 056 390

П.5.3.2.3. Расчет стоимости объекта доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных. Этапы процедуры оценки при данном подходе:

1) Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД). ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A_{cm} \times S$$

A_{cm} - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

2) Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов

n_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей (K_z), который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на

основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_c) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

3) Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4) Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как "сальдо реальных денег", которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

П.5.3.2.3.1 Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости

Основываясь на АННЭИ, наиболее вероятным способом получения наибольшего дохода можем считать сдачу в аренду объектов недвижимости как складских теплых и холодных, и прочих подсобных помещений. В настоящее время на рынке предлагаются в аренду как складские комплексы, включающие в себя и подсобные помещения, административные помещения, так и отдельные складские площади различного качества и расположения.

Аналогом для объектов оценки могут быть площади согласно целевого назначения.

Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Екатеринбурга, в т. ч. информационную базу данных «Недвижимость в Екатеринбурге и за его пределами» www.nedv.info, www.nd.blizko.ru, и на сайте Уральской палаты недвижимости за декабрь 2015 года www.upn.ru.

Копии интернет страниц электронных баз с указанием отобранных в качестве Объектов аналогов по аренде площадей Объекта оценки, приведены в приложениях – в принтскрин копиях.

Учитывая, что Объекты оценки не требуют проведения капитальных ремонтных работ, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке, можно прогнозировать плавно изменяющиеся потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

1. Определение потенциального валового дохода

Расчет производился на основании данных, полученных из открытых источников порталов www.upn.ru, www.nedv.info.

Таблица объектов аналогов отапливаемые склады

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г.Екатеринбург, Ул Шефская д. 3г	Г. Екатеринбург Эльмаш, Фр.бригад 18/2	Г. Екатеринбург Эльмаш, Промышленный 3	Г. Екатеринбург Уралмаш, Никольский переулок 1	Г. Екатеринбург Уралмаш, Лукиных 1/6
Назначение	Теплые складские площади	теплый склад	теплый склад	теплый склад	теплый склад
Площадь помещений		1100м.кв.	1033 кв. м	1136 кв.м.	2000 м.кв
Инженерная оснащенность	Э/э, отопление, канализация.	Э/э, канализация, отопление, пандусы	Э/э, канализация, отопление, пандусы	Э/э, канализация, отопление, пандусы	Э/э, канализация, отопление, пандусы
Ставка аренды		250руб/м.кв. с НДС коммунальные платежи оплачивает арендатор	319 руб /м.кв с НДС коммунальные платежи включены.	310руб /м.кв с НДС коммунальные платежи включены.	300руб /м.кв с НДС коммунальные платежи оплачивает арендатор.
Источник информации		Агентство недвижимости:ОАЗИС (кандидат в члены УПН) Телефон агента: 2193445 Телефон агентства:355-55-99 http://www.bestarenda.net EMail: 3555599@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_rent_info/10033845-1421.htm	http://upn.ru/re Агентство недвижимости: ОАЗИС (кандидат в члены УПН) Телефон агентства:355-55-99 http://www.bestarenda.net EMail:3555599@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_rent_info/30036276-1421.htm	Агентство недвижимости:НОВОСЁ Л МАЛЫШЕВ (член УПН) Телефон агента:89826915616 Телефон агентства:384- 01-44 http://novosel99.ru EMail: shestinsky@mail.ru http://upn.ru/realty_stores_rent_info/13866-2634.htm	НЕДВИЖИМ.RU (РИЭЛТЕРСКИЙ ЦЕНТР "НЕДВИЖИМОСТЬ.RU") Адрес: Екатеринбург, Мальшева, дом 146 тел.: 378-80-29, 375-52- 35, 375-51-65 (факс) http://upn.ru/realty_stores_rent_info/30086500-1182.htm
Дата оферты		Актуальная	Актуальная	Актуальная	

Таблица объектов аналогов офисных помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Г.Екатеринбург ул.Шефская 3г	Г.Екатеринбург Уралмаш, Машиностроителей 39/а	Г.Екатеринбург Эльмаш, Электриков 13	Г.Екатеринбург Ул. Космонавтов 18
Назначение	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Площадь помещений	планировка кабинетная	700	1536	576м.кв
Инженерная оснащенность	Э/э, отопление, канализация,	от 15 до 700м.кв, ремонт, тел, интернет , охрана, видеонаблюдение,	Отдельные кабинеты 2 этаж.,	Отдельные кабинеты 1,2,3 этажи,
Ставка аренды		500 руб/м.кв. с НДС. коммунальные платежи включены	460 руб /м.кв без НДС коммунальные платежи включены.	300 руб /м.кв без НДС коммунальные платежи оплачивает Арендатор
Дата оферты		Актуальная	Актуальная	Актуальная
Источник информации		Агентством недвижимости (кандидатом в члены УПН) Европа Центр Телефон: 896344407982 http://upn.ru/realty_offices_rent_info/20009524-2633.htm	Агентством недвижимости (кандидатом в члены УПН) Фирма: ОАЗИС (ООО "Оазис") Адрес: Фр.Бригад 18/2, оф. 612 Тел: 355-55-99 http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10022694-1421.htm	Агентство недвижимости:НОВОСЁЛ МАЛЫШЕВ (член УПН) Время работы: с 9-00 до 21-00 Телефон агента: 89827068043 Телефон агентства: 384-01-44 http://novosel99.ru EMail: shestinsky@mail.ru http://upn.ru/realty_offices_rent_info/17511-2634.htm

Оценщик, рассматривая вопрос ставок аренды помещений и аналогов предложенных на рынке на дату оценки и основываясь на анализе характеристик аналогов, делает вывод о прямой схожести. При приведении ставки аренды использована среднегеометрическая величина.

Таблица приведения ставок арендной платы теплые складские помещения.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Местоположение	г.Екатеринбург, Ул Шефская д. 3г	Эльмаш, Фр.бригад 18/2	Эльмаш, Промышленный 3	Уралмаш, Никольский пер. 1	Уралмаш, Лукиных 1/6
Ставка аренды руб/м.кв. *мес без НДС		211,86	270,34	262,71	254,24
Оплата коммунальных платежей. Руб/м.кв.*мес		Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается арендатором	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается арендатором	Коммунальные платежи включены, электроэнергия оплачивается арендатором	оплачивает арендатор
Расходы на коммунальное обслуживание ¹⁵		20,71	20,71	26,39	
Корректированная стоимость, руб /м.кв.*мес без НДС		191,15	249,63	236,32	254,24
Площадь помещений ^[1]		2967 кв. м	1000 кв. м	600 кв. м	1780 кв. м
Корректировка на площадь помещений ., %		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость руб без НДС		191,15	249,63	236,32	254,24
Местоположение		Эльмаш, Фр.бригад 18/2	Эльмаш, Промышленный 3	Уралмаш, Никольский пер. 1	Уралмаш, Лукиных 1/6
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректированная стоимость		191,15	249,63	236,32	254,24
Транспортная доступность	отл	отл	отл	отл	отл
Корректировка на транспортную доступность, %		0%	0%	0%	0%
Корректированная стоимость руб без НДС		191,15	249,63	236,32	254,24
Ставка арендной платы (среднее) без НДС				242,97	
Уторгование				-5%	
Итого ставка аренды руб/м.кв. мес без НДС				230,82	

¹⁵ Данные предоставлены Заказчиком для аналогичного объекта, расположенного по ул. Артинская, с учетом роста тарифов в 2015 году на 15%.

Таблица приведения ставок арендной платы (офисная недвижимость)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Г.Екатеринбург	Г.Екатеринбург	Г.Екатеринбург	Г.Екатеринбург
	ул.Шефская 3г	Уралмаш, Машиностроителей 39/а	Екатеринбург, Эльмаш, Электриков 13	Ул. Космонавтов 18
Ставка аренды руб/м.кв. *мес без НДС		424	390	254
Оплата коммунальных платежей. Руб/м.кв.*мес				
Расходы на коммунальное обслуживание		70	70	
Корректированная стоимость, руб /м.кв.*мес без НДС		353,73	319,83	254,24
Площадь помещений[1]	300		-	-
Корректировка на площадь помещений, %[1]		-	-	-
Корректированная стоимость руб без НДС		353,73	319,83	254,24
Местоположение		Уралмаш	Уралмаш	Уралмаш
Корректировка на местоположение		0%	0%	0,00%
Корректированная стоимость		353,73	319,83	254,24
Транспортная доступность	отл	отл	отл	отл
Корректировка на транспортную доступность, %[2]		0%	0%	0%
Корректированная стоимость руб без НДС		500,00	319,83	254,24
Ставка арендной платы (среднее) без НДС				358,02
Уторгование				-5%
Итого ставка аренды руб/м.кв. мес без НДС				340,12

Корректировка на местоположение

Расчет поправки произведен согласно методики представленной в п.п. П.6.2.2. Настоящего Приложения

Фактор месторасположения	Объект оценки	Сопоставимый объект				Уд. вес
		1	2	3	3	
Адрес	г.Екатеринбург, Ул Шефская д. 3г	Эльмаш, Фр.бригад 18/2	Эльмаш, Промышленный 3	Уралмаш, Никольский переулок 1	Уралмаш, Лукиных 1/6	
Удаленность от областного центра города	4	4	4	4	4	30
Экспозиция земельного участка (север-юг)	3	3	3	3	3	20
Престижность	3	3	3	3	3	20
Наличие удобного подъездного пути	3	3	3	3	3	20
Экологическая обстановка	3	3	3	3	3	10
Сумма баллов	16	16	16	16	16	100
Средневзвешенное значение	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Поправка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Корректировка на площадь объекта Оценщик, анализируя объект оценки, принимает поправку на разницу площади (S , м²) между оцениваемым зданием (S_0) равной 0%, ввиду наличия возможности деления объекта на более мелкие слоты

2.Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) и потерь от недосбора арендной платы.

Для оцениваемого помещения коэффициент недоиспользования составит 8,2%, определяется из расчета того, что арендодатель 30 дней тратит на поиск арендатора ($30/365 \times 100\% = 8,2\%$ или в долях 0,082. Для объектов малой площади.

Для объектов крупноформатной недвижимости определяется из расчета 180 дней и коэффициент недоиспользования составит 49,32%

Таким образом, коэффициент загрузки составит (K_3) = $1 - 0,082 = 0,918$ и $0,5068$. По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (K_c) принимаем равным 1,0.

3.Определение величины эксплуатационных расходов

Расчет среднегодовой величины эксплуатационных расходов представлен в нижеследующей таблице (расходы на текущий ремонт зданий)..

4.Определение чистого операционного дохода и расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R} = \frac{A_{cm} \times S \times K_3 \times K_c - ЭР + \text{прочие}_\text{доходы}}{R}$$

Расчет производился на основании данных, полученных от Заказчика. Спрогнозирован период с 21.12.2015 г. по 20.12.2016 г.

Расчет действительного валового дохода для помещений

п/п	Наименование объекта	Площадь м.кв.	Ставка, руб./мес. Без НДС	Потенциальный валовый доход руб./мес	Потенциальный валовый доход руб./год	Потери от недозагрузки помещений**	Потери от недозагрузки помещений**	Действительный валовый доход, руб./год
1	Часть строения л.А-А6	17633,3	230,82	4 070 202	48 842 425	49,32%	24 089 084	24 753 341
2		8254,67	340,12	2 807 590	33 691 086	49,32%	16 616 444	17 074 642
3	строение литер С	53,3	230,82	12 303	147 636	8,22%	12 136	135 500
4	строение с пристроем литр Н	2306,4	230,82	532 374	6 388 491	8,22%	525 134	5 863 357
6	здание литер М	312,1	230,82	72 040	864 485	8,22%	71 061	793 424
7	котельная литер Л,Л1	995,3	230,82	229 740	2 756 879	8,22%	226 615	2 530 263
8	адм.здание литер ВВ1В2	442,02	230,82	102 028	1 224 340	8,22%	100 641	1 123 699
		312,08	340,12	106 146	1 273 756	8,22%	104 703	1 169 053
9	здание автосервиса литер Е,Е1	689,2	230,82	159 084	1 909 013	8,22%	156 921	1 752 092
	Всего	30998,37		8 091 509	97 098 110		41 902 738	55 195 372

Расчет Чистого операционного дохода для помещений

Наименование объекта	S, м.кв.	Земельный налог	Расходы на управление объектом	Расходы на управление объектом, Руб	Среднегодовая стоимость имущества	налог на имущество 2%	Средний уровень расходов	Операционные расходы, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Часть строения л.А-А6	25887,97	14 554 355	3,00%	742 600	31 811 317	636 226	2 588 797	18 521 978	23 306 005
строение литер С	53,3	29 966	3,00%	4 065	25 523	510	5 330	39 871	95 629
строение с пристроем литер Н	2306,4	1 296 670	3,00%	175 901	1 349 405	26 988	230 640	1 730 199	4 133 157
здание литер М	312,1	175 464	3,00%	23 803	234 194	4 684	31 210	235 161	558 263
котельная литер Л,Л1	995,3	559 563	3,00%	75 908	3 939 699	78 794	99 530	813 795	1 716 468
адм.здание литер ВВ1В2	754,1	423 959	3,00%	33 711	881 245	17 625	75 410	550 705	1 742 048
здание автосервиса литер Е,Е1	689,2	387 472	3,00%	52 563	559274,81	11 185	68 920	520 140	1 231 952
Всего	30998,37	17 427 449						22 411 849	32 783 523

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования определяется, как коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, которую инвестор ожидает получить в будущем с учетом риска сегодняшних вложений.

Определение риска.

Под степенью риска понимается степень оправданности ожиданий полученных будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность осуществления прогнозных оценок, иными словами, как риск реализации прогноза. При оценке недвижимости ставка дисконтирования выбирается методом кумулятивного построения. По данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на неликвидность.

Безрисковая ставка – 11,380%% долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ на 21.12.2015¹⁶

Риск вложения в объект недвижимости –0,31% -средняя ставка рынка страхования объекта недвижимости¹⁷

Неликвидность – премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта отражает положение оцениваемого объекта на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. Рассматриваемые объекты имеют срок экспозиции от 3 до 6 месяцев в соответствии с концепцией определения рыночной стоимости. Учитывая выше изложенное, Оценщик считает справедливой премию за ликвидность оцениваемых объектов в размере 1,8967%% (размер долгосрочной ставки доходности ГКО-ОФЗ за средний срок экспозиции.)

Инвестиционный менеджмент –была принята из таблицы представленной ниже нами на основании процентных ставок, взимаемых брокерскими конторами за управление капиталом (таких как «КИТ-Финанс», «Альфа-Капитал» и «Тройка Диалог»), предоставленным в их распоряжение. Ставки отличаются в зависимости от размера сумм, предоставляемых клиентом.

Таблица

Суммы предоставляемые клиентом		%
\$10 000	\$50 000	4,58%
\$50 000	\$100 000	3,60%
\$100 000	\$250 000	2,00%
\$250 000	\$500 000	1,45%
\$500 000	\$750 000	1,00%
\$750 000	\$1 000 000	0,80%
\$1 000 000	\$3 000 000	0,60%
\$3 000 000	\$5 000 000	0,40%
\$5 000 000	и выше	0,35%

0,35% - в данном случае процесс управления связан с потоками доходов от сдачи объекта в аренду, что не предполагает сложной структуры инвестиций; риск может заключаться только в нестабильности получения доходов от крупномасштабного объекта (риск неплатежей).

Ставка за инвестиционный риск

В результате ставки дисконтирования определена в размере:

Безрисковая ставка, % 11,380%

Риск вложения, % 0,310%

Премия на динамический риск, % 1,375%

Неликвидность, % 1,8967%

Инвестиционный менеджмент, % 0,350%

Ставка дисконтирования, (R, диск.)% 15,3117%

Расчет ставки капитализации

В случаях, когда можно предвидеть, что объект будет приносить стабильный доход в течение долгого

¹⁶

http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?date_req1=26.07.2010&r1=1&date_req2=04.08.2010&C_month=08&C_year=2010&rt=0&x=39&y=3&mode=1

¹⁷ www.insurance.uralsib.ru, www.soglasie.ru www.rgs.ru

времени, стоимость объекта целесообразнее определять методом прямой капитализации.

Данный метод предусматривает капитализацию дохода в стоимость при помощи ставки капитализации. Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств. Конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

$$C_{\text{объекта}} = \frac{\text{Доход}}{\text{Ставка}_{\text{капитализации}}},$$

$$\text{Ставка}_{\text{капитализации}} = \text{Ставка}_{\text{дисконтирования}} + Pr,$$

где Pr - Ежегодный процент возмещения вложенных средств,

$$Pr = \frac{100}{\text{Срок}_{\text{ост.}}},$$

где $\text{Срок}_{\text{ост.}}$ – Остаточный срок жизни.

Оцениваемые помещения функционируют и, зная средний остаточный срок жизни, определяем ежегодный процент возмещения вложенных средств (норма возврата) 4,68 %. Под *нормой возврата* понимается возмещение из текущего дохода ожидаемой потери первоначальной стоимости объекта за время владения. Для расчета нормы возврата применен метод Ринга, который предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями.

Под *нормой возврата* понимается возмещение из текущего дохода ожидаемой потери первоначальной стоимости объекта за время владения. Для расчета нормы возврата применен метод Ринга, который предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями.

Ставка капитализации (R) объектов оценки:

Расчет ставки капитализации

	Р диск, %	Норма возврата, %	R кап, %
Часть строения л.А-А6	15,31%	1,00%	16,31%
строение литер С	15,31%	0,85%	16,16%
строение с пристроем литер Н	15,31%	0,99%	16,30%
здание литер М	15,31%	0,95%	16,26%
котельная литер Л,Л1	15,31%	0,96%	16,27%
адм.здание литер ВВ1В2	15,31%	0,86%	16,17%
здание автосервиса литер Е,Е1	15,31%	0,82%	16,13%

Таблица Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости методом капитализации					
п/п	Наименование объекта	Площадь м.кв.	Чистый операционный доход, руб. в год	Ставка, R %	Стоимость объекта без НДС
1	Часть строения л.А-А6	25887,97	23 306 005	16,31%	142 879 362
2	строение литер С	53,3	95 629	16,16%	591 795
	строение с пристроем литер Н	2306,4	4 133 157	16,30%	25 354 048
3	здание литер М	312,1	558 263	16,26%	3 432 499
4	котельная литер Л,Л1	995,3	1 716 468	16,27%	10 547 819
5	адм.здание литер ВВ1В2	754,1	1 742 048	16,17%	10 770 842
6	здание автосервиса литер Е,Е1	689,2	1 231 952	16,13%	7 637 010
	Всего	30998,37	32 783 523		201 213 376

Таким образом, мы определили доходным подходом стоимость объектов недвижимости общей площадью 30998,37 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, расположенных на 8-ми земельных участках общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г составляет, а именно:

220 096 720 (Двести двадцать миллионов девяносто шесть тысяч семьсот двадцать) рублей с НДС.

П.5.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

В результате согласования стоимости земельных участков общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г составляет, а именно:

96 305 913 (Девяносто шесть миллионов триста пять тысяч девятьсот тринадцать) рублей без НДС., а именно:

п/п	Общая площадь, м.кв.	Кадастровый номер	Стоимость рыночная, руб
1	26921	66:41:0110002:63	59 634 497
2	1757	66:41:0110002:51	4 734 431
3	2526	66:41:0110002:65	6 504 708
4	1028	66:41:0110002:58	2 770 060
5	1025	66:41:0110002:57	2 761 976
6	6209	66:41:0110002:50	13 218 698
7	3050	66:41:0110002:59	6 681 544
Итого:	42516		96 305 913

По объектам недвижимости в зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, что, по мнению оценщиков, наиболее достоверно отражает сложившийся уровень рыночных цен на недвижимость. Однако в расчетах оценщиками допущено несколько допущений экспертным методом. В связи с этим сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 0,5.

Оценка рыночной стоимости на основе *затратного подхода* отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Такой же специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения. Следует отметить, что в настоящее время в практике нового строительства возникает целый круг неучтенных и непредвиденных затрат, установление и расчет которых не регламентируются ни рыночными отношениями, ни нормативно-правовыми актами

Оценщик обосновал отказ от расчета затратным подходом см. п.п. 3.2.1 Настоящего отчета.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Так как оцениваемые объекты используются как помещения распределительного складского центра, а также как вспомогательные площади и основной поток доходов идет от основной (оптовой торговли) деятельности, то доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,5.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщики определили итоговое значение рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков, что приведено в таблице представленной ниже.

Таблица согласования результатов

	Значение	Доля	Вклад
Сравнительный подход	1 306 898 402	0,5	653 449 201
Доходный подход	220 096 720	0,5	110 048 360
Затратный подход	Не применялся		
Рыночная стоимость (руб.)			763 497 561

Таким образом, рыночная стоимость итоговая стоимость объектов недвижимости общей площадью 30998,37 кв.м, принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, расположенных на 8-ми земельных участках общей площадью 42516 кв.м., принадлежащих ОАО «НИИ УЭТМ» на праве собственности, по адресу: Свердловская область г.Екатеринбург ул. Шефская д.3-г составляет:

763 497 561 (Семьсот шестьдесят три миллиона четыреста девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят один) рубль, в том числе НДС, а именно:

Стоимость объектов недвижимости с земельными участками без НДС				
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, М.кв.		Стоимость земельного участка, руб
1	26921	66:41:0110002:63		59 634 497
2	1757	66:41:0110002:51		4 734 431
3	2526	66:41:0110002:65		6 504 708
4	1028	66:41:0110002:58		2 770 060
5	1025	66:41:0110002:57		2 761 976
6	6209	66:41:0110002:50		13 218 698
7	3050	66:41:0110002:59		6 681 544
<i>Земельные участки расположенные по адресу г.Екатеринбург ул.Шефская 3г</i>		42516		96 305 913
Наименование	Площадь, М.кв.	Стоимость по сравнительному подходу	Доля в стоимости объекта^[1]	Стоимость здания, руб
Часть строения л.А-А6	25887,97	1 062 477 135	0,812976076	459 670 210
строение литер С	53,3	2 700 321	0,002066206	1 168 267
строение с пристроем литер Н	2306,4	101 444 521	0,077622347	43 888 967
здание литер М	312,1	15 751 028	0,01205222	6 814 526
котельная литер Л,Л1	995,3	48 407 584	0,037040051	20 943 062
адм.здание литер ВВ1В2	754,1	41 201 095	0,031525859	17 825 246
здание автосервиса литер Е,Е1	689,2	34 916 720	0,026717241	15 106 373
Всего	30998,37			565 416 651
Всего, рублей без НДС				667 191 648

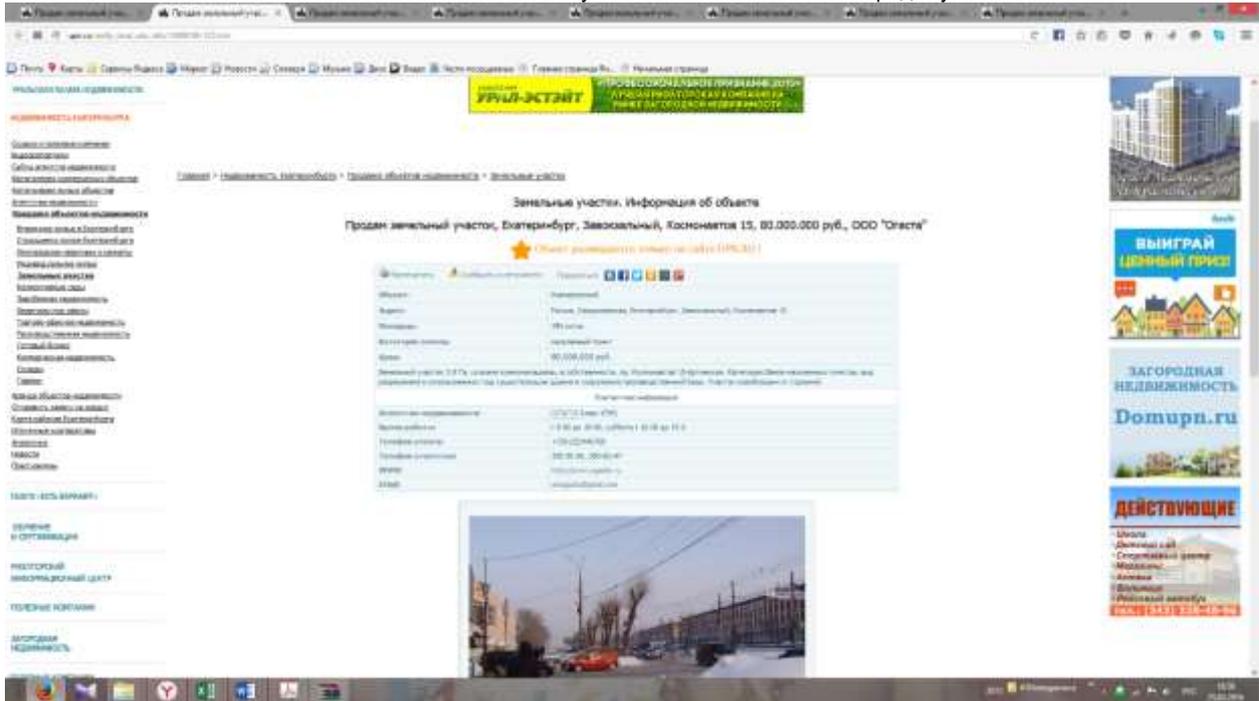
Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО) и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Принт –скрин копии интернет страниц

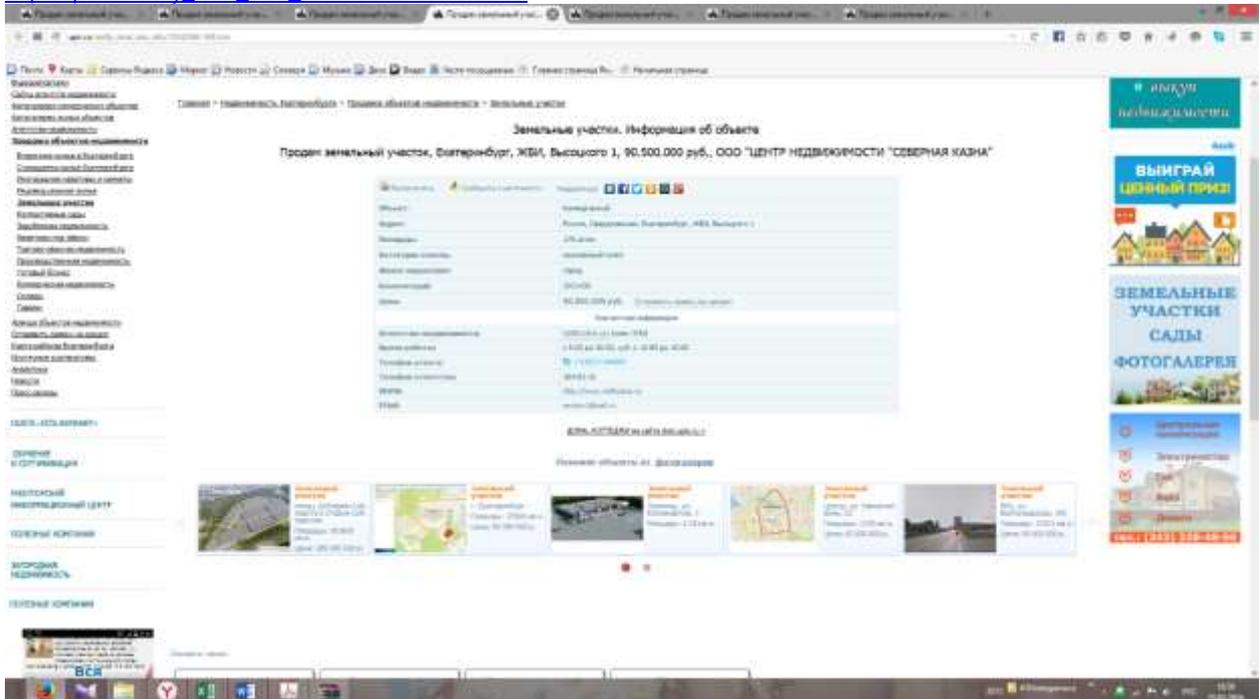
ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

Аналоги земельных участков выставленные на продажу



http://upn.ru/realty_land_sale_info/10096109-125.htm



http://upn.ru/realty_land_sale_info/10242069-169.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Продажи недвижимости

Земельные участки

Земельные участки. Информация об объекте

Продажи земельного участка, Екатеринбург, Эльвад, Промышленный 9, 30.000.000 руб., ООО Агентство Недвижимости "Белый Дом"

Объект	Земельный участок
Адрес	Россия, Свердловская область, Екатеринбург, Эльвад, Промышленный 9
Площадь	20 соток
Категория участка	земельный
Цена	30 000 000 руб.
Участок является частью ЛПХ, расположен на территории (за 500м) от территории охраняемой территории, расположен на территории СНТ.	
Категория информации	
Агентство недвижимости	ООО «Аналитическое агентство оценки»
Адрес офиса	190 м от СНТ, м. Эльвад
Телефон офиса	34-24-00-00
Телефон менеджера	8000-000-0000
Электронная почта	info@analit.ru
Участок	30.000.000 руб.

Адрес: Эльвад, Промышленный 9

Новые объекты от ООО «Аналитическое агентство оценки»

http://upn.ru/realty_land_sale_info/141013-2500.htm

Продажи недвижимости

Земельные участки

Земельные участки. Информация об объекте

Продажи земельного участка, Екатеринбург, Заводской, Колхозная 15, 250.046.000 руб., ООО "Белый Дом"

Объект	Земельный участок
Адрес	Россия, Свердловская область, Екатеринбург, Заводской, Колхозная 15
Площадь	200 соток
Категория участка	земельный
Адрес	150 м от центра
Цена	250 046 000 руб.
Площадь участка	200 соток
Категория информации	Категория информации
Агентство недвижимости	ООО «Аналитическое агентство оценки»
Адрес офиса	190 м от СНТ, м. Эльвад
Телефон офиса	34-24-00-00
Телефон менеджера	8000-000-0000
Электронная почта	info@analit.ru
Участок	250.046.000 руб.

Адрес: Заводской, Колхозная 15

Новые объекты от ООО «Аналитическое агентство оценки»

http://upn.ru/realty_land_sale_info/30144373-123.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



http://upn.ru/realty_offices_sale_info/1473-146.htm

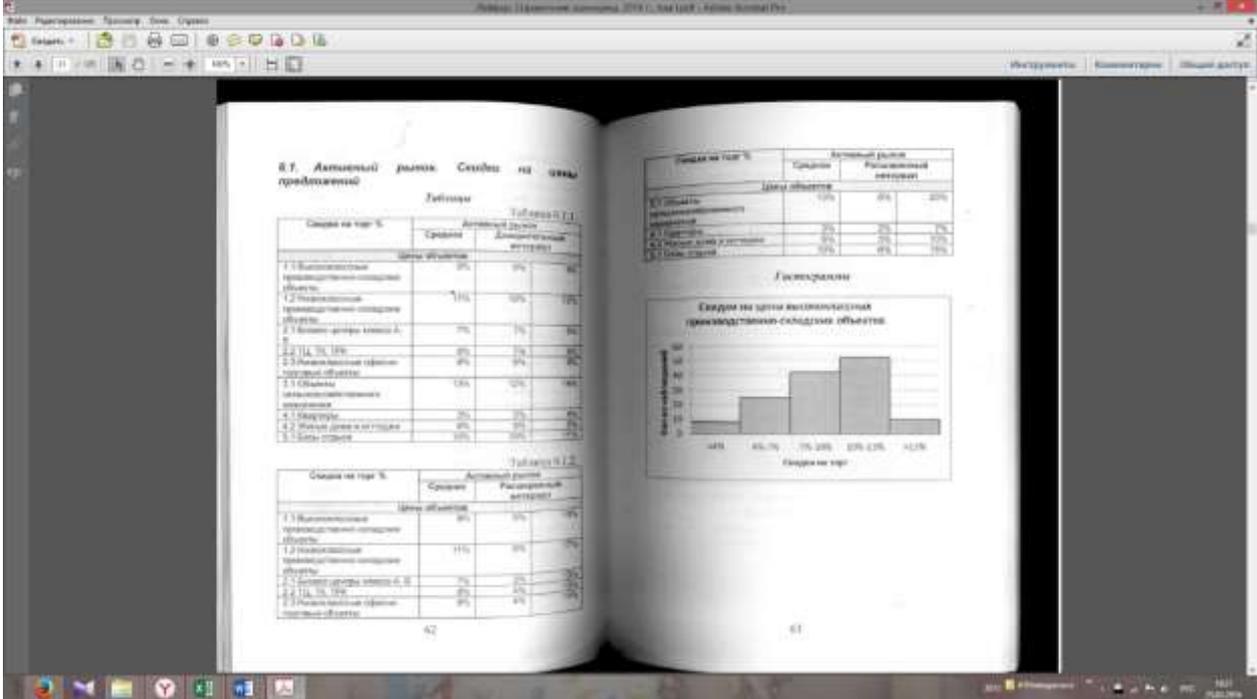


http://upn.ru/realty_offices_sale_info/30127920-1789.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»
Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

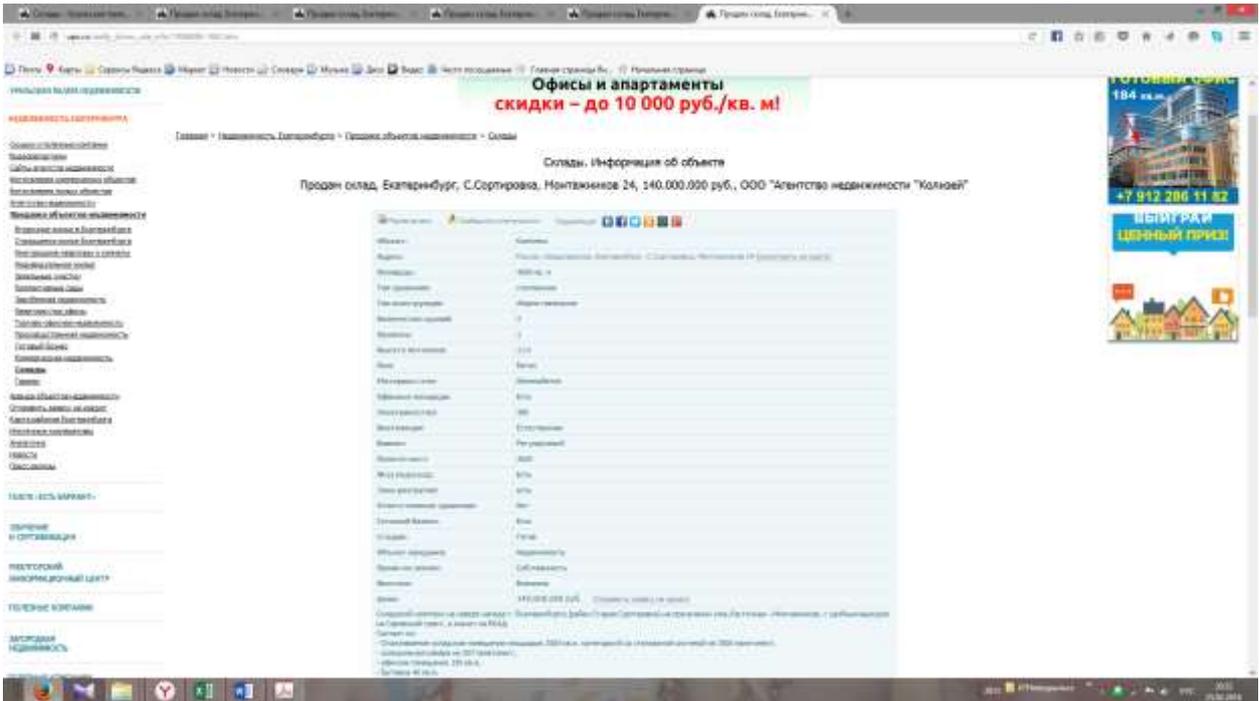


http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14193-1182.htm

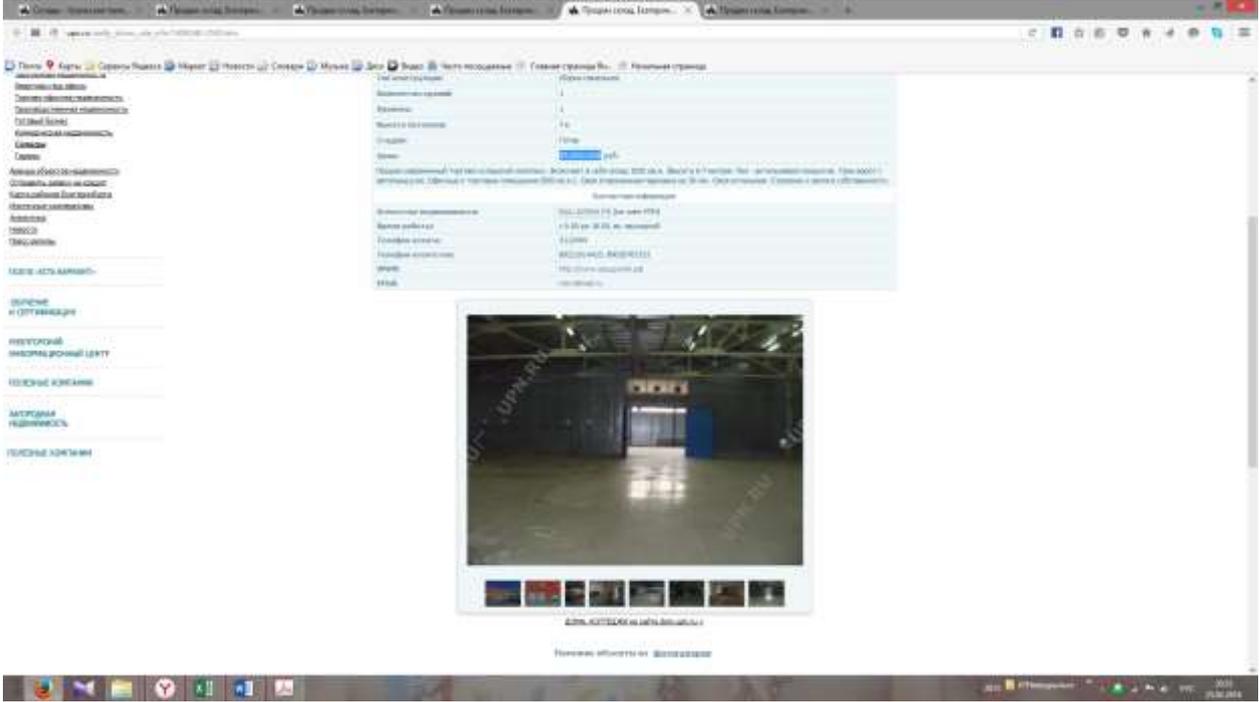


Аналоги складских помещений

ООО «Аналитическое агентство оценки»
 Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»

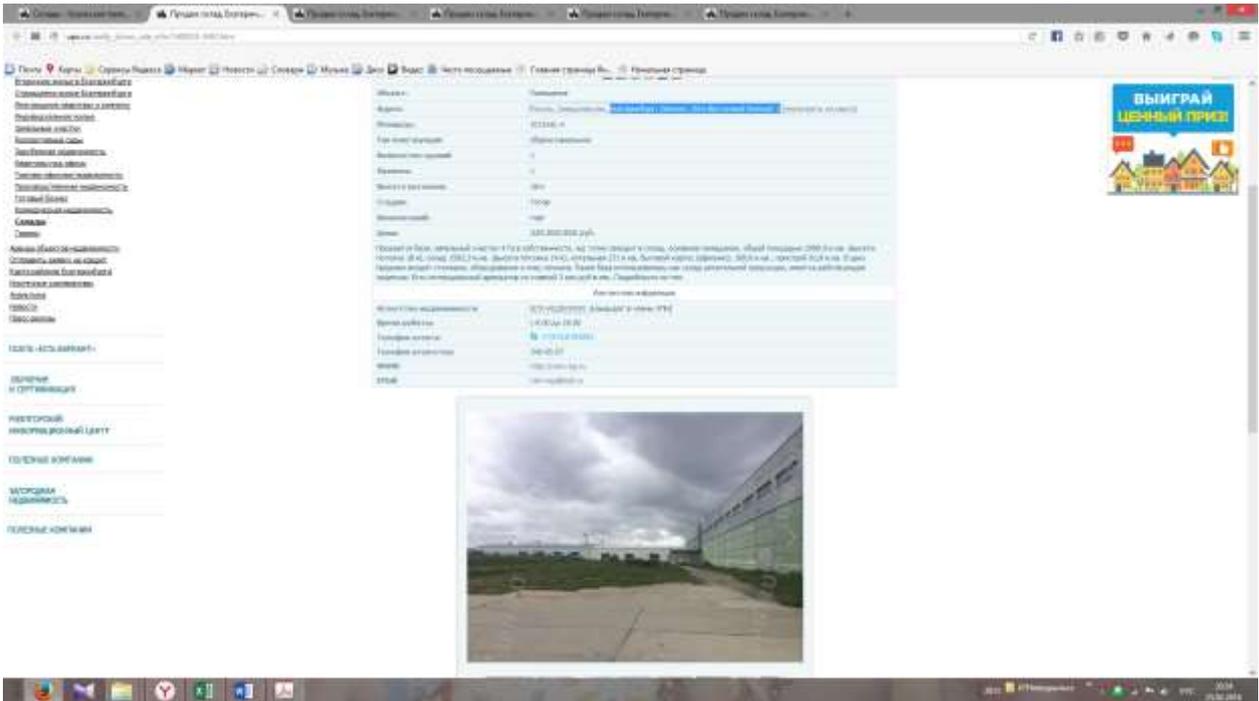


http://upn.ru/realty_stores_sale_info/10066086-1682.htm



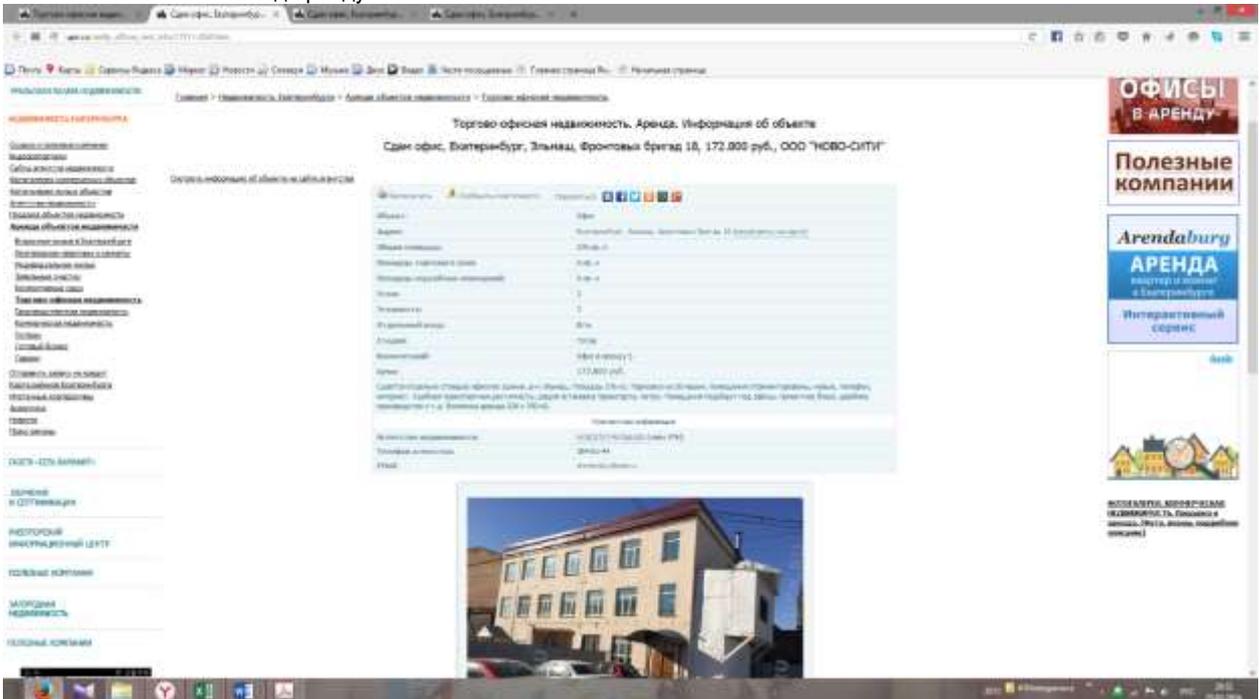
http://upn.ru/realty_stores_sale_info/14092040-2500.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»
 Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



http://upn.ru/realty_stores_sale_info/1409553-2492.htm

Аналоги выставленные под аренду



http://upn.ru/realty_offices_rent_info/17511-2634.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г.), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



http://upn.ru/realty_offices_rent_info/20009524-2633.htm



http://upn.ru/realty_offices_rent_info/14092246-1425.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»
 Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 666302115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



Склады. Аренда. Информация об объекте

Сдан склад, Екатеринбург, Урalskaya, Луизинк 1/5, 300 руб. / кв.м, ООО "Риэлторский центр "Наша Земля.ру"

Объект	Склад
Адрес	Россия, Свердловская область, Екатеринбург
Площадь	200 кв.м
Тип помещения	Универсальное
Классификация объекта	1
Этаж	1
Высота потолка	4 м
Вид транспорта	Нет
История владения	Нет
История аренды	Нет
Средний доход	Нет
Управление объектом	Нет
Цена	300 руб. / кв.м

История владения: 4/20/2014, 1/12/2014, 4/20/2014

Средний доход: 0,00 руб./кв.м

Управление объектом: 2/20/14, 1/12/14, 4/20/14

Адрес: Урalskaya, Луизинк 1/5

Удобства: 100 м до метро

http://upn.ru/realty_stores_rent_info/30086500-1182.htm

Склады. Аренда. Информация об объекте

Сдан склад, Екатеринбург, Урalskaya, Никольский переулок 1, 352.000 руб., ООО "НОВО-СИТИ"

Объект	Склад
Адрес	Россия, Свердловская область, Екатеринбург
Площадь	220 кв.м
Тип помещения	Универсальное
Классификация объекта	1
Этаж	1
Высота потолка	4 м
Вид транспорта	Нет
История владения	Нет
История аренды	Нет
Средний доход	Нет
Управление объектом	Нет
Цена	352.000 руб.

История владения: 4/20/2014, 1/12/2014, 4/20/2014

Средний доход: 0,00 руб./кв.м

Управление объектом: 2/20/14, 1/12/14, 4/20/14

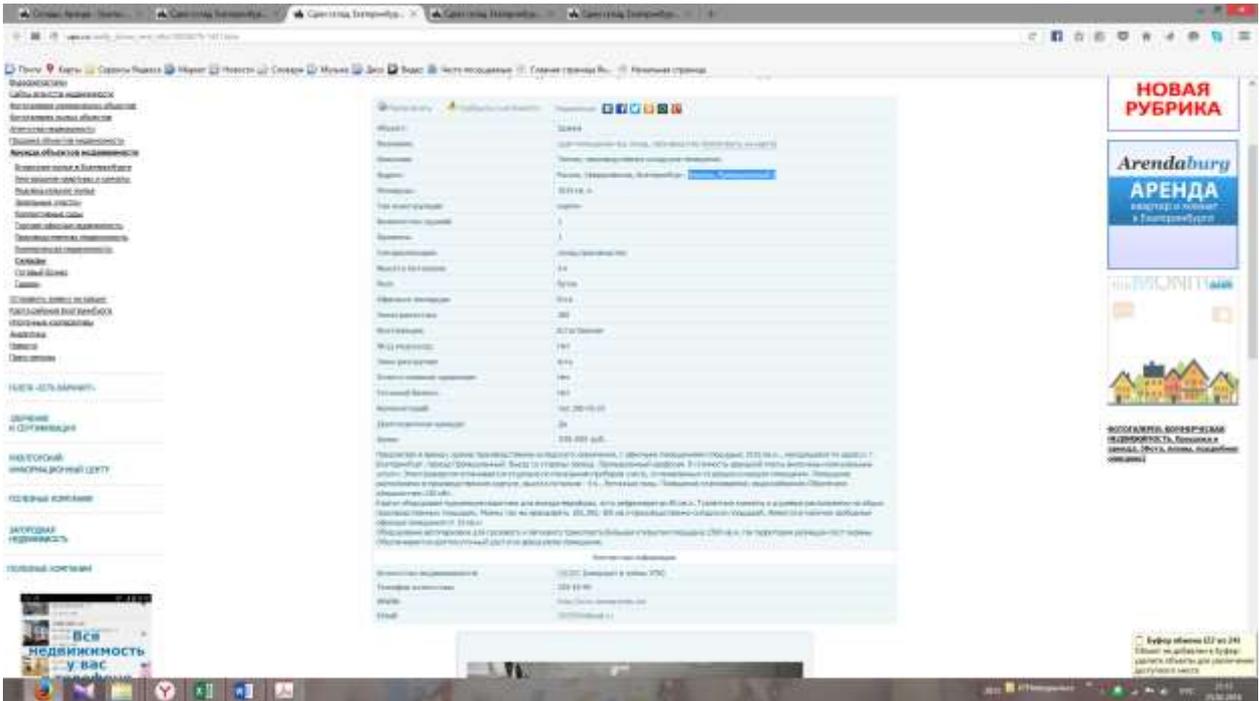
Адрес: Урalskaya, Никольский переулок 1

Удобства: 100 м до метро

http://upn.ru/realty_stores_rent_info/13866-2634.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»

Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-р), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»



http://upn.ru/realty_stores_rent_info/30036276-1421.htm



http://upn.ru/realty_stores_rent_info/10033845-1421.htm

ООО «Аналитическое агентство оценки»
Отчет № 2015/12-109 от 25 марта 2016 г. «об оценке рыночной стоимости 300 000 шт акций обыкновенных именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, что составляет 9,3750% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ», 398 030 шт акций привилегированных типа А именных номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая, составляет 12,4384% в уставном капитале ОАО «НИИ УЭТМ» (ОГРН 1026605631216 выдан 30.12.2002 г. ИНН 6663020115 КПП 667301001 Местонахождение: РФ Свердловская область г. Екатеринбург ул. Шефская д.3-г), принадлежащих ОАО «Пневмостроймашина» на праве собственности»