



195112, Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, д. 18

Телефон / Факс: (812) 622-12-15
e-mail: apr@eccona.spb.ru

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
пакета из 135 120 шт. обыкновенных акций (номер
гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н)
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»

ЗАКАЗЧИК

ЗАО УК «РВМ Капитал»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

05 февраля 2018 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

05 февраля 2018 года

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР
ОТЧЕТА**

№ 03/02-18

Санкт-Петербург

2018 год

Сопроводительное письмо

Оценщиками, заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» в соответствии с договором 03/02-18 от 05 февраля 2018 года между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости пакета из 135 120 шт. обыкновенных акций (номер гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н), Акционерного общества «Капитальные Инвестиции».

Предполагается, что результаты проведенной оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01 июня 2015 г., в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что:

Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 135 120 шт. обыкновенных акций Акционерного общества «Капитальные Инвестиции», по состоянию на дату проведения оценки 05 февраля 2018 г. составляет:

**933 186 000
(Девятьсот тридцать три миллиона сто семьдесят шесть тысяч) рублей**

Стоимость одной акции в составе пакета составляет: 6 906 (Шесть тысяч девятьсот шесть) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Эккона-Оценка»



Кивисепп Б. В.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1. Сведения о заказчике	7
2.2. Сведения об оценщике	7
2.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
2.4. Основание для проведения оценки	8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	11
4.1. Допущения	11
4.2. Ограничительные условия	11
4.3. Специальные допущения и ограничительные условия	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5.1. Вид стоимости и оцениваемые права	14
5.2. Определение рыночной стоимости	14
5.3. Определение оцениваемых прав	15
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	17
7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	20
7.1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	20
7.2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	20
7.3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	20
7.4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	21
7.5. Составление отчёта об оценке	21
8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
8.1. Общая информация о компании	23
8.1.1. Краткая характеристика общества	23
8.1.2. Виды деятельности Общества	23
8.1.3. Права и обязанности акционеров	23
8.1.4. Дивиденды	24
8.1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
8.1.6. Анализ достаточности и достоверности информации	27
9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	28
9.1. Схема проведения анализа	28
9.2. Характеристика общей направленности финансово-хозяйственной деятельности	28
9.3. Анализ ликвидности баланса	30
9.4. Анализ финансовой устойчивости	31

9.4.1. Анализ платежеспособности	33
9.4.2. Оборотные активы.....	34
9.4.3. Оценка деловой активности.....	36
9.4.4. Оценка рентабельности	37
9.4.5. Анализ кредитоспособности заемщика	38
9.4.6. Оценка вероятности банкротства.....	39
9.5. Общие выводы по финансовому анализу предприятия	39
10. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	40
10.1. Анализ внешних факторов	40
11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	47
11.1. Основные понятия и терминология	47
11.2.Общая характеристика методов оценки.....	48
11.3. Выбор подходов к оценке.....	50
12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	51
12.1. Обоснование применения метода чистых активов.....	51
12.2. Описание метода чистых активов	51
12.3. Определение стоимости активов и пассивов.....	52
12.4. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов	55
13. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	59
15. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	60
15.1. Нормативные материалы	60
15.2. Методические материалы	60
15.3. Источники общей информации	60
16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ	61
16.1. Копии документов Оценщика	62
16.2. Копии документов Заказчика.....	72
16.3. Расчет рыночной стоимости доходных вложений в материальные ценности	111

1. Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки	
Объект оценки	Пакет из 135 120 (Сто тридцать пять тысяч сто двадцать) штук обыкновенных акций (номер гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н)
Полное наименование оцениваемой организации	Акционерное общество «Капитальные инвестиции»
Сокращенное наименование оцениваемой организации	АО «Капитальные инвестиции»
Номер гос регистрации выпуска	1-01-82472-Н
Общее количество акций, шт.	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	10 000 (Десять тысяч) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147746596612, дата присвоения 27 мая 2014 года
Адрес местонахождения организации	Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9
Уставный капитал, руб.	1 718 000 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов) рублей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Собственник объекта оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Сведения об оценке	
Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
Основание для проведения работ:	Договор №03/02-18 от 05 февраля 2018 года
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005г. N05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию» Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»
Действительная дата оценки:	05 февраля 2018 года
Используемые стандарты оценки	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01 июня 2015 г., Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО» и Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательные к применению членами Ассоциации СРО НКСО при осуществлении оценочной деятельности.
Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.	
Объект оценки	Стоимость объекта, руб.
Стоимость, полученная затратным подходом, руб	1 275 819 000
Стоимость, полученная доходным подходом, руб	Не применялся (обоснование см. в тексте отчета)
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб	Не применялся (обоснование см. в тексте отчета)
Согласованная стоимость 100% пакета акций, руб.	1 275 819 000
Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 135,120 шт. обыкновенных акций Акционерного общества «Капитальные Инвестиции», руб (с учетом округления)	933 186 000
Справедливая (рыночная) стоимость одной акции в составе пакета, руб.	6 906

2. Общие сведения

2.1. Сведения о заказчике

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»

Д.У ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»

ОГРН 1057749282810

Дата присвоения ОГРН 29 ноября 2005 года

Место нахождения 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9

2.2. Сведения об оценщике

Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

ИНН 7810265840

ОГРН 1037821050222 от 10 февраля 2003 года

Юридический адрес: 196044, г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

Адрес местонахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д.18, офис 208/1

Телефон/факс +7 812 622 12 15

e-mail: apr@eccona.spb.ru

Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00089/7, дата выдачи 05 октября 2017 года, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 года по 10 октября 2018 года, на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», НП «Российская коллегия оценщиков».

Оценщики, работающие на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Салтанова Екатерина Алексеевна
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 октября 2006 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), регистрационный №0435 от 25.05.2011 года. Местонахождение СРО Ассоциация оценщиков «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 770143; срок обучения: сентябрь 2004 - ноябрь 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Салтановой Е.А. застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00090/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года

Степень участия в проведении оценки (необходимость привлечения)	Сбор специальных данных, проведение расчетов; оформление отчета.
Ф.И.О.	Толмачев Александр Викторович
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 января 2005 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3); включен в реестр оценщиков 17.01.2008 г. за № 00323
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595725; срок обучения: сентябрь 2003 - июль 2004 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Толмачева А.В. застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00091/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года
Степень участия в проведении оценки (необходимость привлечения)	Согласование и утверждение методологии и концепции оценки; согласование и утверждение алгоритма расчета, расчетных таблиц, итоговых расчетных значений; общее руководство

2.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

2.4. Основание для проведения оценки

Договор №03/02-18 от 05 февраля 2018 года, об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд на оказание услуг по оценке рыночной стоимости между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка».

3. Задание на оценку

Объект оценки	Пакет из 135 120 (Сто тридцать тысяч сто двадцать двадцать) штук обыкновенных акций (номер гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н)
Полное наименование оцениваемой организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное наименование оцениваемой организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Номер гос регистрации выпуска	1-01-82472-Н и 1-01-82472-Н-002D
Общее количество акций, шт.	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	10 000 (Десять тысяч) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147746596612, дата присвоения 27 мая 2014 года
Адрес местонахождения организации	Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9
Уставный капитал, руб.	1 718 000 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов) рублей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не зарегистрировано
Собственник объекта оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Общее количество акционеров	2 лица
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»
Дата проведения оценки	05 февраля 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком. Экспертиза документов оценщиками не проводится. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п.27 ФСО №1) Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).
Документы, содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки:	Устав АО «Капитальные Инвестиции» с изменениями и дополнениями;

	<p>Форма №1 по ОКУД «Бухгалтерский баланс» за 2014-2016 г.г. и предварительная по состоянию на 31.12.2017 г.</p> <p>Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2014-2016 г.г. и предварительная по состоянию на 31.12.2017 г.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение двух дней с даты подписания заявки на проведение оценки и задания на оценку
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности и стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, в отчете не приводить.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов оценщиками не проводится;</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p>
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

4. Основные допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета и подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовки и договоренностей по соглашению о проведении оценки, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не содержащиеся в тексте отчета, но относящиеся к нему, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объект оценки переходят другому лицу, т.е. распространяются на правопреемника Заказчика.

4.1. Допущения

1. Предполагается, что все существующие законы и нормативные правовые акты собственником объекта оценки соблюдены и будут соблюдаться в дальнейшем, если не указано иное.
2. Предполагается, что оценка рыночной стоимости осуществляется в отношении объекта оценки, который не является предметом залога, не состоит в споре, под запретом (арестом) и иным образом не обременен правами третьих лиц, если в отчете не указано иное.
3. Предполагается, что все необходимые лицензии, права, договоры и другие документированные решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки, для которых производились расчеты.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, пока не доказано иное.
5. Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком, достоверна.
6. Исполнитель/оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, Федеральным стандартам оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), утверждённым Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) . №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №8, утвержденный приказом Минэкономразвития России №326 от 01 июня 2015 г.
Исполнитель утверждает, что привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

4.2. Ограничительные условия

1. Настоящий отчет может рассматриваться только, как единое целое и достоверен в полном объеме лишь в указанных в данном тексте целях. Понимается, что проведенный в ходе оценки анализ и данные в нем заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Исполнитель/оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки. Исполнитель/оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исполнитель/оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов технического состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. В ходе оценки не учитывались возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения.
4. Техничко-экономические характеристики объекта оценки, используемые при написании отчета, берутся или рассчитываются на основании технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
5. Исполнитель/оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за

- достоверность информации, относящейся к исследованным объектам, несет Заказчик. Исполнитель/оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и достоверной и не проводит ее проверки.
6. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.
 7. От Исполнителя/оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены дополнительные соглашения.
 8. Исполнитель/оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Права собственности на объект оценки, считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в отчете. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.
 9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 10. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной цены отчуждения объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден именно по этой цене.
 11. Неопределенность, связанная с развитием экономической ситуации в России в целом и рынка объекта оценки в частности, не позволяет сделать однозначный прогноз изменения цен, конкуренции на рынке и основных тенденций его развития. Приведенный в отчете анализ, а также сделанные на его основе расчеты и заключения основаны на информации, доступной оценщику на дату оценки.
 12. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических, управленческих и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.
 13. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах оговоренных допущений и ограничительных условий.
 14. В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, 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 представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.3. Специальные допущения и ограничительные условия

- Дата последней финансовой отчетности 31.12.2017. Заказчиком были предоставлены расшифровки статей баланса по состоянию на 31.12.2017 г., а также данные актуальные на дату оценки.
- В отчете количественные и качественные показатели приняты в соответствии с данными, представленными Заказчиком (см. приложение «Копии документов Заказчика»). Дополнительных измерений и уточнений Оценщиками не проводилось.
- В отчете указать общую стоимость объекта оценки – пакета из 135 120 штук обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции», ОГРН организации 1147746596612, местоположение организации: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. Государственный регистрационный номер выпуска Акций - 1-01-82472-Н, а также стоимость одной акции в составе пакета.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.

- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: иных обременений права на объект оценки, кроме указанных в данном разделе на дату оценки нет, на дату оценки представленное к оценке имущество (права на общую долевую собственность) не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится в предположении того, что АО «Капитальные Инвестиции» будет продолжать свою деятельность в будущем, будет продлевать и получать все необходимые разрешения, сертификаты, лицензии и прочие документы, необходимые для продолжения текущей хозяйственной деятельности в полном объеме.
- Вид определяемой стоимости указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит **рыночная** стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данным Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку.
- Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Расчеты, проведенные в рамках различных подходов, выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, приказом №326 от 01 июня 2015 г., являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам.
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», устанавливающим требования к проведению оценки бизнеса, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам.
 - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
- 3) Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательными к применению членами Ассоциации СРО НКСО при осуществлении оценочной деятельности и Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» и членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

В тех случаях, когда в вышеназванных нормативных актах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (МСО), а также прочие нормативные акты, на которые имеются ссылки в соответствующих разделах Отчета.

5.1. Вид стоимости и оцениваемые права

В настоящем отчете определяется **справедливая (рыночная) стоимость** пакета из 135 120 шт. обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции».

Объект оценки принадлежит на **праве общей долевой собственности** владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

5.2. Определение рыночной и справедливой стоимости

Рыночная стоимость¹:

“Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

¹ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме”

Справедливая стоимость² – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость имущества, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов.

Справедливая стоимость включает в себя понятие рыночной стоимости. Понятие справедливой стоимости шире, чем понятие рыночная стоимость.

Справедливая стоимость и рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения рыночной стоимости.

5.3. Определение оцениваемых прав

Содержание права собственности:³

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна

² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

³ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

Вместе с тем хотим проинформировать заинтересованные стороны, что цена реальной сделки может отличаться от оцененной нами рыночной стоимости, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, условиями сделки и т. д.

При определении обоснованной справедливой (рыночной) стоимости учитывались:

- Результаты предшествующей деятельности компании;
- Текущее финансовое положение компании.

6. Основные термины и определения

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Основание для проведения оценки - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Стандарты оценочной деятельности Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки¹ – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Справедливая стоимость² – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Другие термины и определения

Уставный капитал. Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его учредителей. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об Акционерных обществах.

Основные средства. Категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки - МСО).

Нематериальные активы. Объекты интеллектуальной собственности; исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель; исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных; имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем; исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров

¹ Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

исключительное право патентообладателя на селекционные достижения. В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них (в соответствии с ПБУ 14/2000).

Ставка дисконтирования. Ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки - МСО).

7. Требования к проведению оценки (процесс оценки)

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка предприятия (бизнеса) является одним из направлений экспертной оценки имущества и включает в себя следующие этапы:

7.1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На данном этапе заключается договор на проведение оценки, составление задания на оценку, идентификация объекта оценки, выявление особенностей объекта оценки.

7.2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Процесс оценки начинается с общего знакомства с историей компании, ее деятельностью, уставными и финансовыми документами.

На этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость компании в масштабах страны, региона, города и отрасли, в которой работает оцениваемая компания.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как к оцениваемой компании, так и к сопоставимым компаниям. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультаций с представителями административных органов, экспертами, другими оценщиками.

7.3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

(Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

- **Затратный подход** – затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Метод проведения оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

7.4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе оценщик анализирует преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, на основании чего каждому показателю стоимости, полученному с использованием того или иного подхода, придаются соответствующие весовые коэффициенты. В результате согласования подходов выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.5. Составление отчёта об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. На данном этапе обобщаются результаты, полученные в процессе исследований и расчетов, и излагаются в виде письменного отчета. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

7.6. Процесс определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) - акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные. Иерархия исходных данных;

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах. При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

8. Объект оценки

Объектом оценки является пакет из 135 120 шт. обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции».

8.1. Общая информация о компании

8.1.1. Краткая характеристика общества

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» (в дальнейшем именуемое «Общество») создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах», и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Акционерами Общества могут быть признающие положения устава Общества российские и иностранные физические и юридические лица.

Фирменное наименование и место нахождения Общества

Фирменное наименование Общества:

Полное на русском языке - Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;

Сокращенное на русском языке - АО «Капитальные Инвестиции»;

Полное на английском языке - Joint Stock Company "Capital Investments";

Сокращенное на английском языке - Capital Investments JSC.

Место нахождения Общества - Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9

Общество создано 20 мая 2014 года на основании Протокола №1 Общего собрания учредителей Закрытого акционерного общества «Капитальные Инвестиции» об учреждении Общества.

Общество зарегистрировано 27 мая 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

ИНН / КПП 7709954948 / 770901001

Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества составляет 1 718 000 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов) рублей. Уставный капитал разделен на 171 800 (Сто семьдесят один миллион восемьсот) штук обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая. На момент государственной регистрации Общества его уставный капитал оплачен учредителем полностью.

Иных данных о структуре УК нет.

Источник: Общество

8.1.2. Виды деятельности Общества

Основной целью Общества является получение прибыли.

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе:

- капиталовложения в акции, облигации, векселя, инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и т.п.;
- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления,

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

8.1.3. Права и обязанности акционеров

Акционеры - владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций Общества имеют право:

- принимать участие в очном и заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- выдвигать и избирать кандидатов и быть избранными в органы управления и в

контрольные органы Общества;

- вносить вопросы в повестку дня Общих собраний акционеров;
- получать долю в чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном уставом Общества;
- получать часть имущества Общества, оставшегося после его ликвидации пропорционально числу имеющихся акций;
- отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения преимущественного права приобретения других акционеров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и ст. 7 устава Общества;
- преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- свободного доступа к документам Общества в порядке, предусмотренном законодательством, и получения их копии за разумную плату в размере стоимости копирования;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своим представителям на основании доверенности;
- обращаться с исками в суд;
- требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества;
- принимать участие в управлении делами Общества;
- обжаловать решения органов Общества, влекущих гражданско-правовые последствия в случаях и в порядке, предусмотренном законом;
- требовать возмещения убытков, причиненных Обществу;
- требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу или иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей Общества.

Осуществлять иные права, предусмотренные уставом, законодательством РФ, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры - владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций Общества 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 управления;
- сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности Общества;
- осуществлять иные обязанности, предусмотренные уставом Общества, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с его деятельностью, 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.

8.1.4. Дивиденды

Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах». Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды. Дивиденды выплачиваются денежными средствами.

Решение о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимается общим собранием акционеров.

8.1.5. Описание текущей ситуации в Обществе

АО «Капитальные Инвестиции» (далее – Общество) является собственником нежилого здания, общей площадью 20 219,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А. Основная текущая деятельность Общества направлена на получение прибыли от сдачи в аренду офисных площадей Здания. В целях соответствия условиям рынка

недвижимости в г. Санкт-Петербург, Общество ежегодно проводит комплекс работ по эксплуатации и поддержанию текущего состояния объекта недвижимости, модернизации и улучшениям в целях соответствия объекту класса «А». Данный комплекс работ позволяет Обществу не только удерживать текущих арендаторов, но и привлекать новых, в условиях неблагоприятных условий на рынке коммерческой недвижимости для Арендодателей.

Каждый год Общество составляет бюджет расходов, расшифровка которых представлена ниже в разрезе 2018 г.

1. Текущие эксплуатационные расходы и обязательные платежи.

КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ (КР)				Руб., без учета НДС
1	Коммунальные расходы	ООО «Сбытовая Компания «Доступная Энергия»	Электроснабжение	8 232 814,16
2	Коммунальные расходы	ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Газоснабжение	3 217 045,78
3	Коммунальные расходы	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Водоснабжение и канализация	1 375 334,21
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ (ЭР)				
4	Эксплуатационные расходы	Управляющая Компания	Эксплуатация 100% собственности ДЦ Синоп	36 055 524,96
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (ПР) (прямые затраты)				
5	Страхование			514 156,50
6	Налог на имущество		От кадастровой стоимости объекта.	15 919 581,46
7	Аренда земли			1 569 906,18

2. Капитальные расходы.

В рамках эксплуатации объекта БЦ Синоп выявлен ряд необходимых для реализации работ, которые позволят сохранить объект на качественно высоком уровне и соответственно позволит сохранить арендный поток на достигнутом уровне, а при ротации, сдать арендаторам по наиболее высоким арендным ставкам. На объекте необходимо провести работы по замене треснувших стеклопакетов, провести ремонт зон МОП, провести модернизацию систем водоснабжения и водоочистки. Выявлен ряд необходимых работ по противопожарной безопасности объекта - Устройство локальной системы оповещения г. СПб по ГО и ЧС и монтаж систем пожаротушения. Ввиду того, что уровень реки Нева находится значительно выше уровня монолитной плиты здания, в целях избегания протечек и подмыва здания, что приведет к существенным затратам по восстановлению, необходимо проведение буроинъекционных работ по герметизации стены в грунте, зона парковки в целях устранения протечек и восстановление выявленного разрушения металлоконструкций, влияющих на несущую способность плит перекрытия.

Помимо обязательных работ, стало известно о намерении компании Сошиал Квантум Девелопмент, занимающей 1 546 кв.м. на 8-ом этаже Бизнес Центра Синоп расторгнуть договор аренды, в связи с переездом в другой офис. Компании необходимо больше площадей в связи с расширением, но в БЦ Синоп свободных площадей нет. Для заключения договора с новым арендатором потребуется ремонт помещений 8-го этажа.

Подробный бюджет и календарный план работ, необходимых к проведению на объекте.

	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018	Сумма по 4 кв. 2018	Примечание
Проведение буроинъекционных работ по герметизации стены в грунте, зона парковки в целях устранения протечек и восстановление выявленного разрушения металлоконструкций, влияющих на несущую способность плит перекрытия	4 078 272,00	4 078 272,00	4 078 272,00	4 078 272,00	16 313 088,00	
Замена всех треснувших стеклопакетов на объекте включая часть купольного панорамного остекления	2 750 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00	11 000 000,00	
Модернизация системы СКУД и подключение к общедомовой системе	1 600 000,00	1 600 000,00	2 640 000,00	2 560 000,00	8 400 000,00	
Устройство локальной системы оповещения г. СПб по ГО и ЧС	160 000,00	80 000,00	2 380 000,00	180 000,00	2 800 000,00	
Косметический ремонт зон МОП (холл, коридоры, лестницы, балконы)	3 500 000,00	7 800 000,00	7 370 000,00	1 589 000,00	20 259 000,00	

	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018	Сумма по С НДС	Примечание
Замена керлита и мраморных плит в зоне входной группы	2 700 000,00	2 700 000,00	4 400 000,00	2 700 000,00	12 500 000,00	
Ремонт кровли (замена пирога и гидроизоляция)		1 850 000,00	850 000,00	850 000,00	3 550 000,00	
Комплекс работ по системе водоснабжения (замена вертикальных труб с металлических на полипропиленовые), модернизация системы водоочистки	1 750 000,00	2 840 000,00	940 000,00	150 000,00	5 680 000,00	
Замена брусчатки вокруг Здания (ремонтные работы на прилегающей территории Здания)	-	450 000,00	960 000,00	-	1 410 000,00	
Замена противопожарных дверей на эвакуационных лестницах Л1 и Л2 (минус 2-9 этажи)	-	1 662 500,00	1 662 500,00	-	3 325 000,00	
Монтаж спринклерного пожаротушения в зоне атриума 1 этажа	750 000,00	750 000,00	1 200 000,00	200 000,00	2 900 000,00	
Автоматизация периферийного оборудования (градирня, контуры балок, вентиляции) холодильного центра	1 344 000,00	5 400 000,00	1 344 000,00	-	8 088 000,00	
Автоматизация контуров холодоснабжения ПВ систем 9 шт	-	3 750 000,00	-	-	3 750 000,00	
Устройство вентиляции и охлаждения холодильного центра	6 400 000,00	1 430 000,00	-	-	7 830 000,00	
Внедрение комплексной системы АСДУ	-	-	1 850 000,00	1 950 000,00	3 800 000,00	
Модернизация лифтового оборудования (внедрение системы программирования движения кабин, замена контролеров управления движением, замена направляющих элементов, троссов, уловителей).	2 456 900,00	3 980 050,00	3 980 050,00	1 433 600,00	11 850 600,00	
Модернизация системы увлажнения венткамер ПВ вентиляции	-	2 813 000,00	2 813 000,00	2 813 000,00	8 439 000,00	
Проведение режимно-наладочных испытаний 2 котлов (котельная) с выдачей режимных карт	-	-	1 730 000,00	1 340 000,00	3 070 000,00	
Монтаж газового пожаротушения в ГРЩ	740 000,00	740 000,00	740 000,00	300 000,00	2 520 000,00	
Объединение всех систем (BSM). Внедрение комплексной системы АСДУ по системам: котельная, ИТП, Холодильный центр (2 этап)	-	5 700 000,00	3 700 000,00	-	9 400 000,00	
Непредвиденные расходы	2 822 917,20	5 037 382,20	4 538 782,20	2 289 387,20	14 688 468,80	
Организация ремонтно-отделочных работ на 8 этаже по ТЗ от нового Арендатора	-	-	28 400 000,00	68 720 000,00	97 120 000,00	В связи с окончанием срока аренды по договору с Арендатором 8 этажа, Арендодатель ввиду текущих рыночных условий предоставляет помещения с отделкой под нужды нового арендатора и по его Техническому заданию.
Брокерское вознаграждение за поиск арендатора на 8 этаж	-	-	2 962 814,40	-	2 962 814,40	
ИТОГО по разделу	31 052 089,20	55 411 204,20	81 289 418,60	93 903 259,20	261 655 971,20	

8.1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Договор №03/02-18 от 05 февраля 2018 года об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд на оказание услуг по оценке рыночной стоимости между ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» и ООО «Эккона-Оценка».
- Протокол №1 об учреждении Общества;

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- Устав АО «Капитальные Инвестиции»;
- Справка из реестра владельцев ценных бумаг;
- Бухгалтерская отчетность за 2014-2016 г.г. и по состоянию на 31.12.2017 г.
- Расшифровки статей баланса.

8.1.6. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень документов, в которых содержится предоставленная Заказчиком информация, представлен в разделе 8.1.5 настоящего Отчета.

Анализ показал, что предоставленная информация является достаточной для проведения расчетов и определения рыночной стоимости Объекта оценки (с учетом допущений и ограничивающих условий, указанных в разделе 4 настоящего Отчета).

Анализ достоверности информации.

Данный анализ проводился путем анализа соответствия информации полученной от Заказчика, фактическим данным, указанным в предоставленных документах.

Проведенный анализ показал, что характеристики и состав Объекта оценки совпадают с данными, указанными в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщики не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (информация, представленная на сайте Общества), является достоверной.

9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

9.1. Схема проведения анализа

Анализ финансово-хозяйственной деятельности и финансового состояния предприятия является одним из наиболее распространенных методов первичной оценки финансовой и хозяйственной деятельности компании.

Цель настоящего финансового анализа АО «Капитальные Инвестиции» состоит в выявлении существенных связей и характеристик финансового состояния, оценки его количественных и качественных изменений.

Задача данного анализа заключается в изучении ярко выраженных тенденций динамического развития ситуации на анализируемом предприятии и осуществлении выборочной экспертизы показателей финансового состояния на конец рассматриваемого периода. В связи с этим предполагается:

- Оценка экономического состояния Общества на дату проведения оценки;
- Оценка закономерностей и тенденций в развитии Общества за анализируемый период.

Источники информации

Анализ проводился на основе данных, предоставленных главным бухгалтером Общества, в т.ч.:

Форма №1 по ОКУД «Бухгалтерский баланс» за 2014-2016 г.г. и предварительная по состоянию на 31.12.2017 г.

Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2014-2016 г.г. и предварительная по состоянию на 31.12.2017 г.

Методы анализа

Сравнительный анализ – сравнение исследуемых показателей с аналогичными показателями предыдущих отчетных периодов.

9.2. Характеристика общей направленности финансово-хозяйственной деятельности

Имущественное положение организации на конец и начало периода, как правило, характеризуется данными баланса. Валюта баланса в общем виде показывает сумму хозяйственных средств, находящихся в распоряжении предприятия.

Результативность и перспективность деятельности предприятия могут быть оценены по данным анализа динамики доходов, расходов и прибыли, а также сравнительного анализа темпов роста средств коммерческой организации.

Экономическое развитие организации на протяжении анализируемого периода можно назвать стабильно развивающимся.

Структура активов, демонстрирующая высокую долю внеоборотных активов в активе, и собственного капитала в пассиве, и динамика финансовых результатов АО «Капитальные Инвестиции», обусловлена спецификой компании.

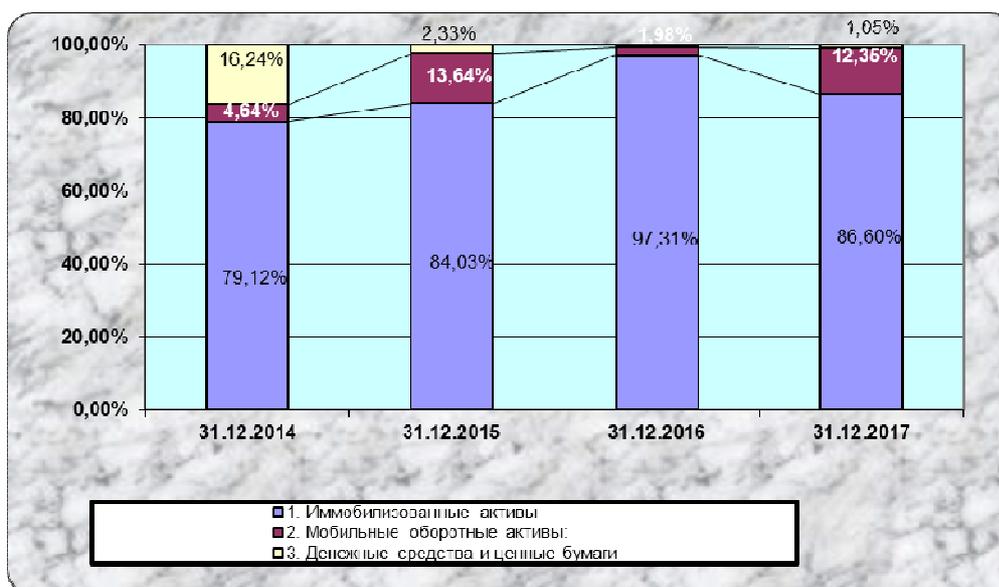
Таблица 9.1. Анализ актива и пассива баланса

Актив	По состоянию на 31.12.2014		По состоянию на 31.12.2015		По состоянию на 31.12.2016		По состоянию на 31.12.2017	
	тыс. руб.	% к итогу						
1. Имобилизованные активы	1 896 485	79,12%	1 950 988	84,03%	2 125 344	97,31%	2 052 428	86,60%
2. Мобильные оборотные активы:	111 143	4,64%	316 624	13,64%	43 312	1,98%	292 579	12,35%
запасы и затраты	9 484	0,40%	76	0,00%	16 434	0,75%	0	0,00%
дебиторская задолженность	101 249	4,22%	316 548	13,63%	26 878	1,23%	292 579	12,35%
прочие оборотные активы	410	0,02%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
3. Денежные средства и ценные бумаги	389 390	16,24%	54 030	2,33%	15 424	0,71%	24 916	1,05%
Итого имущества	2 397 018	100,00%	2 321 642	100,00%	2 184 080	100,00%	2 369 923	100,00%
Пассив	По состоянию на 31.12.2014		По состоянию на 31.12.2015		По состоянию на 31.12.2016		По состоянию на 31.12.2017	

	тыс. руб.	% к итого						
1. Собственный капитал	1 139 362	47,53%	1 434 149	61,77%	1 379 746	63,17%	1 620 421	68,37%
2. Заемный капитал:	1 257 654	52,47%	887 493	38,23%	804 334	36,83%	749 502	31,63%
долгосрочные обязательства	1 186 370	49,49%	810 036	34,89%	749 042	34,30%	707 250	29,84%
краткосрочные кредиты и займы	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
кредиторская задолженность	71 271	2,97%	77 449	3,34%	55 281	2,53%	42 224	1,78%
прочие заемные средства	13	0,00%	8	0,00%	11	0,00%	28	0,00%
Итого источников имущества	2 397 016	100,00%	2 321 642	100,00%	2 184 080	100,00%	2 369 923	100,00%

Таблица наглядно демонстрирует, что **величина активов** АО «Капитальные Инвестиции» за период 2014-2017 гг. не имела четкой тенденции. Активы общества на протяжении рассматриваемого периода остаются практически на одном уровне. По состоянию на 31.12.2017 г. самую большую долю активов АО «Капитальные Инвестиции» составляет статья «Доходные вложения в материальные ценности» (86,60%).

Структура активов



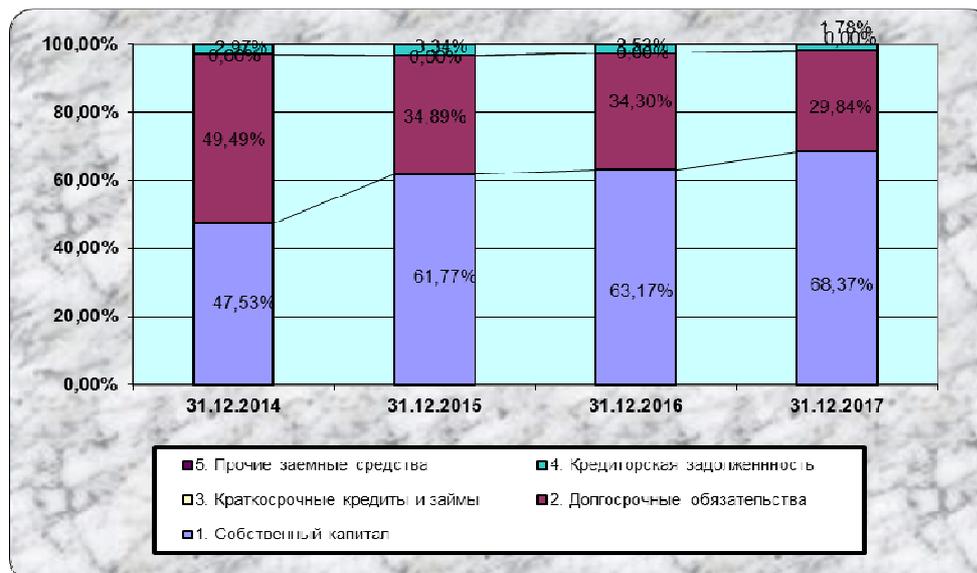
Пассивы

Собственный капитал в течение анализируемого периода имеет положительную величину. По состоянию на 31.12.2017 г. величина собственного капитала АО «Капитальные Инвестиции» составляла 1 620 421 тыс. руб. (68,37%).

Вертикальный анализ представляет статьи отчетных форм, в частности баланса, в виде относительных показателей. Такое представление позволяет увидеть удельный вес каждой статьи баланса в общем итоге.

В Таблице 9.1 структурно представлен баланс предприятия, откуда видно, что источником финансовых ресурсов АО «Капитальные Инвестиции» являются собственные средства. Структура пассивов в течение анализируемого периода свидетельствует о практически равных долях собственного и заемного капитала в общем объеме финансовых ресурсов. По состоянию на 31.12.2017 г. задолженность составляет 31,63%. Наличие такого уровня задолженности непосредственно связано с деятельностью Компании.

Структура пассивов



Выводы: В течение анализируемого периода четко выявилась тенденция постоянства соотношения доли внеоборотных активов и доли оборотных активов в структуре ресурсов компании. Доля внеоборотных активов составляет около 86% на дату оценки. Доля «Собственного капитала» составляет около 68%.

9.3. Анализ ликвидности баланса

Задача анализа ликвидности баланса возникла в связи с необходимостью давать оценку *платёжеспособности* Предприятия, т.е. его способности своевременно и полностью рассчитываться по всем обязательствам.

Ликвидность баланса определяется как степень покрытия обязательств Предприятия его активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств. От ликвидности баланса следует отличать *ликвидность активов*, которая определяется как величина, обратная времени, необходимому для превращения их в денежные средства. Чем меньше время, которое потребуется, чтобы данный вид активов превратился в деньги, тем выше их ликвидность.

Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке убывания ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенными в порядке возрастания сроков.

В зависимости от степени ликвидности, т.е. скорости превращения в денежные средства, активы Предприятия разделяются на следующие группы.

А 1. Наиболее ликвидные активы – к ним относятся все статьи денежных средств предприятия и краткосрочные финансовые вложения (ценные бумаги).

А 2. Быстро реализуемые активы – дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчётной даты.

А 3. Медленно реализуемые активы – статьи раздела II актива баланса, включающие запасы, налог на добавленную стоимость, дебиторскую задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчётной даты) и прочие оборотные активы.

А 4. Трудно реализуемые активы – статьи раздела I актива баланса – внеоборотные активы.

Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты.

П 1. Наиболее срочные обязательства – к ним относится кредитная задолженность.

П 2. Краткосрочные пассивы – это краткосрочные заёмные средства, прочие краткосрочные пассивы, расчёты по дивидендам.

П 3. Долгосрочные пассивы – это статьи баланса, относящиеся к V и VI разделам, т.е. долгосрочные кредиты и заёмные средства, а также доходы будущих периодов, фонды потребления, резервы предстоящих расходов и платежей.

П 4. Постоянные пассивы или устойчивые – это статьи IV раздела баланса «Капитал и резервы». Если у организации есть убытки, то они вычитаются.

Для определения ликвидности баланса были проанализированы итоги приведенных групп по активу и пассиву.

Таблица 9.2 Анализ ликвидности баланса

Активы	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A1	389 390	54 030	15 424	24 916
A2	101 249	316 548	26 878	292 579
A3	9 894	76	16 434	0
A4	1 896 485	1 950 988	2 125 344	2 052 428
Пассивы	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
П1	71 271	77 449	55 281	42 224
П2	13	8	11	28
П3	1 186 370	810 036	749 042	707 250
П4	1 139 362	1 434 149	1 379 746	1 620 421

Баланс считается абсолютно ликвидным, если имеют место следующие соотношения:

$$A 1 \geq П 1$$

$$A 2 \geq П 2$$

$$A 3 \geq П 3$$

$$A 4 \leq П 4$$

Необходимым условием абсолютной ликвидности является выполнение первых трех неравенств, четвертое неравенство носит балансирующий характер, его выполнение свидетельствует о наличии у предприятия собственных оборотных средств.

Сопоставление A1 и П1 и A2 и П2 позволяет выявить текущую ликвидность предприятия, что свидетельствует о его платежеспособности (неплатежеспособности в ближайшее время).

Сравнение A3 и П3 отражает перспективную ликвидность. На ее основе прогнозируется долгосрочная платежеспособность.

Выводы: Как видно из таблицы выше второе неравенство системы выполнялось за весь рассматриваемый период. Баланс на данном этапе *имеет перспективную ликвидность*.

9.4. Анализ финансовой устойчивости

Коэффициентный анализ финансового состояния Предприятия включал в себя следующие процедуры.

Анализ платежеспособности.

Анализ финансовой устойчивости.

Анализ рентабельности.

Анализ деловой активности.

Платежеспособность и финансовая устойчивость, являясь внешним проявлением финансового состояния Предприятия, позволяет оценить его общую устойчивость в условиях рынка, а рентабельность и деловая активность – качество управления Предприятием, квалификацию его менеджеров.

Основные показатели финансовой устойчивости предприятия

Показатель	Описание показателя и его нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Изм. пок-ля за весь рассм. период
1. Коэффициент автономии	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала.	0,48	0,62	0,63	0,68	0,21
2. Коэффициент финансового левериджа	Отношение заемного капитала к собственному.	1,10	0,62	0,58	0,46	-0,64

Показатель	Описание показателя и его нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Изм. пок-ля за весь рассм. период
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.	-1,51	-1,39	-12,69	-1,36	0,15
4. Индекс постоянного актива	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.	1,66	1,36	1,54	1,27	-0,40
5. Коэффициент покрытия инвестиций	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала.	0,97	0,97	0,97	0,98	0,01
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,05 и более.	-0,66	-0,36	-0,54	-0,27	0,40
7. Коэффициент мобильности имущества	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.	0,21	0,16	0,03	0,13	-0,07
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.	0,778	0,146	0,263	0,078	-0,70
9. Коэффициент обеспеченности запасов	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.	-	-	2,91	-	-
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.	0,06	0,09	0,07	0,06	0,00

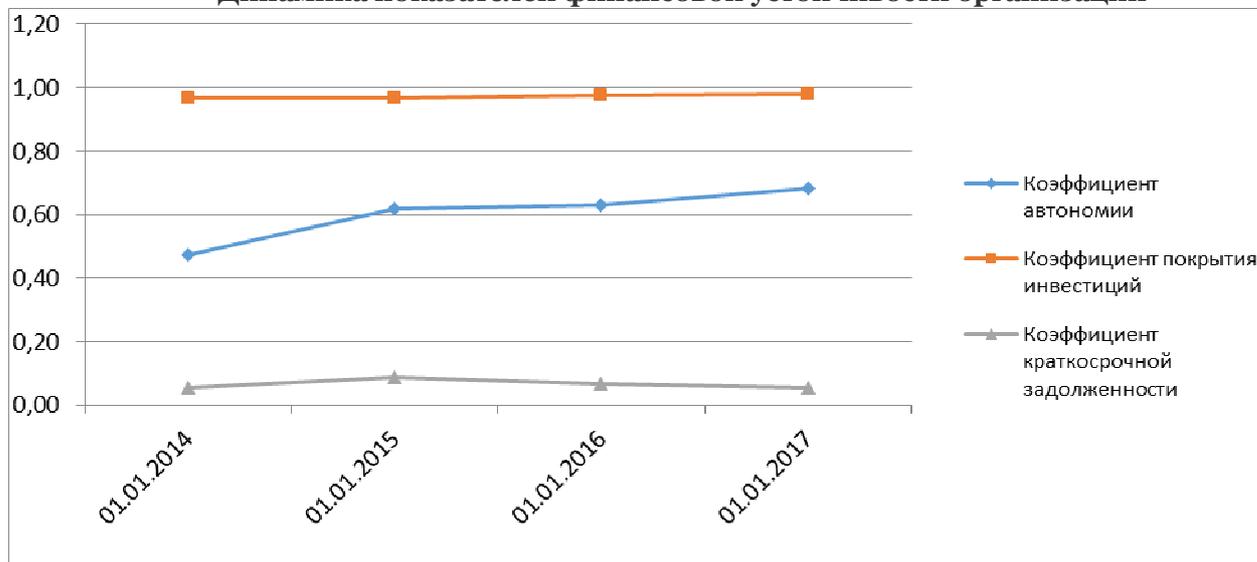
Коэффициент автономии организации на 31.12.2017 составил 0,68. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении АО «Капитальные Инвестиции» к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 68% в общем капитале организации). Коэффициент автономии в течение анализируемого периода вырос (+0,21).

За весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций возрос до 0,98. Значение коэффициента на 31.12.2017 полностью соответствует нормативному значению.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно меньше величины долгосрочной задолженности (6% и 94% соответственно, в общем объеме задолженности). За весь рассматриваемый период значение данного показателя не изменилось). Это говорит о том, что Общество справляется со своими обязательствами.

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости АО «Капитальные Инвестиции» в течение анализируемого периода:

Динамика показателей финансовой устойчивости организации



9.4.1. Анализ платежеспособности

Анализ платежеспособности дает возможность оценить способность Предприятия своевременно погашать свои платежные обязательства наличными денежными ресурсами.

Показатели платежеспособности и формулы их расчета показаны в таблице далее по тексту. Показатели имеют следующий смысл:

Общая ликвидность баланса показывает отношение суммы всех ликвидных средств предприятия к сумме всех платёжных обязательств (как краткосрочных, так и долгосрочных). Нормальная величина коэффициента должна быть не менее 2,0...2,5.

Коэффициент абсолютной ликвидности (срочности) показывает, какая часть текущих обязательств может быть погашена средствами, имеющими абсолютную ликвидность, т.е. деньгами и ценными бумагами со сроком погашения до одного года. Данный коэффициент имеет особое значение для поставщиков ресурсов и банка, кредитующего предприятие. Нормальная величина этого коэффициента, приведённая в различных методиках, должна быть равна или превышать 0,20...0,25; 0,20...0,50; 0,20...0,70.

Как видно, в соответствии с нормальными ограничениями, достаточно погасить только четвертую или пятую часть текущей задолженности, чтобы предприятие имело нормальный уровень ликвидности. Это объясняется следующим соображением: на практике мала вероятность того, что все кредиторы Предприятия в одно и тоже время потребуют возврата текущей задолженности. Поэтому если Предприятие в краткосрочном периоде способно погасить 20...25% текущей задолженности, это считается нормальным уровнем ликвидности.

Следует отметить, что на коэффициент абсолютной ликвидности в основном обращают внимание банки при выдаче краткосрочных кредитов в незначительной сумме на короткий срок – им необходим возврат кредитов и процентов по ним в денежной форме и своевременно. Так как величина этого коэффициента более значительна в спекулятивно-посредническом секторе экономики, то текущие (краткосрочные) кредиты банков чаще вовлекаются в этот сектор.

Коэффициент «критической оценки» показывает, какая часть краткосрочных обязательств предприятия может быть немедленно погашена за счёт денежных средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по расчётам (дебиторской задолженности). Этот показатель важен для организаций, кредитующих предприятие. Нормальные ограничения, указанные в литературе: 0,7...0,8; $\geq 1,0$.

Этот коэффициент называется ещё промежуточным коэффициентом покрытия. Промежуточный коэффициент покрытия необходимо узнать, прежде всего, руководству предприятия, партнёрам, которые работают с этим предприятием и которые учитывают то обстоятельство, что дебиторская задолженность будет погашена.

Коэффициент текущей ликвидности показывает, какую часть текущих обязательств можно погасить, мобилизовав все оборотные средства. Он имеет значение для оценки финансовой устойчивости Предприятия покупателями и держателями ценных бумаг Предприятия (акционерами) и кредитующими организациями. Допустимое значение 1,0; нормальные ограничения, указанные в литературе, не менее 2,0 – 2,5, $\geq 2,0$.

Доля оборотных средств в активах. Этот показатель целесообразно использовать для анализа работы предприятий одной отраслевой принадлежности.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами характеризует долю собственных оборотных средств во всех оборотных средствах предприятия. Нормальное значение не менее 0,10. Фактические значения этого коэффициента в значительной степени зависят от технико-технологических особенностей производства и уровня инфляции.

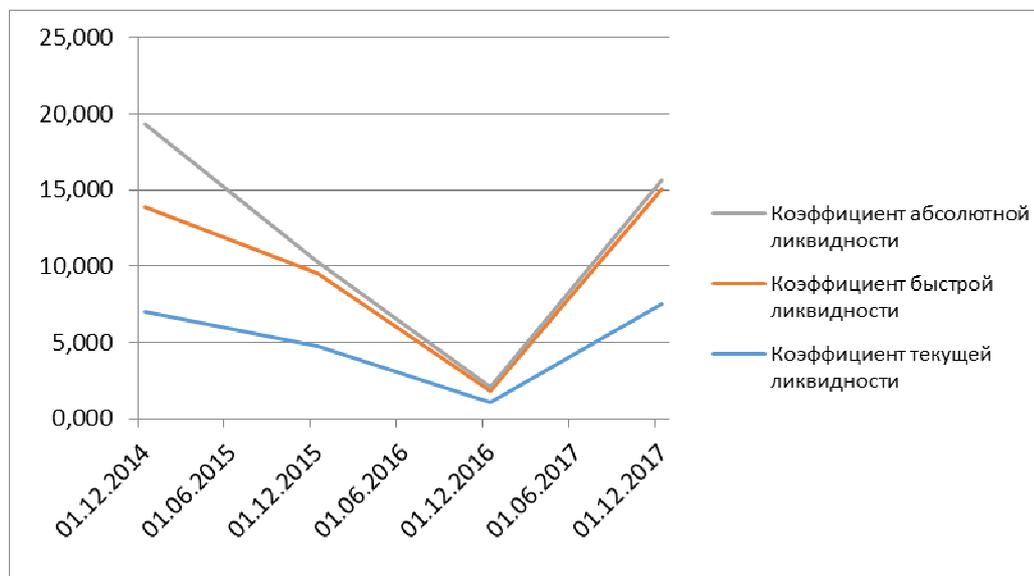
Значения показателей приведены в таблице 9.3.

Таблица 9.3 Результаты расчетов показателей платежеспособности, ед.

Оценка ликвидности		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Коэффициент текущей ликвидности	Характеризует, в какой степени все краткосрочные обязательства предприятия обеспечены текущими активами. Показывает, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль краткосрочных пассивов	7,02	4,79	1,06	7,51
Коэффициент быстрой ликвидности	Характеризует в какой степени предприятие способно погасить краткосрочные обязательства, используя ден. средства, краткосрочные фин. вложения и дебиторскую задолженность	6,88	4,78	0,77	7,51

Оценка ликвидности		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Коэффициент абсолютной ликвидности	Показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена в кратчайшие сроки.	5,46	0,70	0,28	0,59
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	Показывает, сколько заемных средств привлекло предприятие на 1 рубль вложенных в активы собственных средств.	1,10	0,62	0,58	0,46

Динамика коэффициентов ликвидности



9.4.2. Оборотные активы.

Первоначальным источником финансирования оборотных активов выступает собственный капитал предприятия. При этом величина собственных оборотных средств предприятия рассчитывается по формуле:

$$СОС = СК - ВА, \text{ где}$$

СК- собственный капитал предприятия;

ВА- величина внеоборотных активов предприятия .

Положительное значение величины собственных оборотных средств (СОС) свидетельствует о том, что у предприятия достаточно долгосрочных финансовых ресурсов для финансирования внеоборотных активов. Излишек этих ресурсов идет на покрытие потребностей предприятия в оборотном капитале.

В случае если $СОС < 0$, то величина собственного капитала предприятия недостаточна для финансирования внеоборотных и оборотных активов. В этой ситуации для финансирования части внеоборотных активов предприятие использует долгосрочные обязательства, формирующиеся за счет долго срочных банковских кредитов и прочих займов.

Тогда величина собственных оборотных средств предприятия составит:

$$СОС = (СК + ДП) - ВА, \text{ где}$$

ДП- долгосрочные обязательства предприятия.

Если после привлечения в качестве источников финансирования долгосрочных обязательств величина собственных оборотных средств остается отрицательной, то для финансирования оборотных активов предприятие использует кредиторскую задолженность, структура которой приведена в с. 1520 бухгалтерского баланса.

Для целей финансирования оборотных активов из состава кредиторской задолженности используются в первую очередь устойчивые пассивы, а затем и другие элементы.

Недостаток финансовых ресурсов, необходимых для финансирования оборотного капитала, предприятие покрывает за счет привлечения краткосрочных банковских кредитов.

В процессе формирования величины оборотных активов предприятия и выбора источников их финансирования рассчитываются текущие финансовые потребности предприятия (ТФП).

Расчет производится по формулам:

$$ТФП = (ТА - ДС - КФВ) - КЗ,$$

ТА- текущие активы;

ДС- денежные средства;
 КФВ- краткосрочные финансовые вложения;
 КЗ- кредиторская задолженность.
 $ТФП = (ТМЗ + Дзк + Ап) - КЗ$,
 ТМ- товарно-материальные запасы;
 Дзк- краткосрочная дебиторская задолженность;
 Ап- прочие оборотные активы.

В процессе управления оборотными активами предприятия необходимо обеспечить минимальное значение ТФП.

Текущие финансовые потребности представляют собой часть чистых мобильных средств (чистого оборотного капитала) предприятия, которая не покрыта ни одним из следующих источников финансирования:

- собственный капитал предприятия;
- долгосрочные обязательства;
- кредиторская задолженность.

Таким образом, показатель ТФП характеризует недостаток у предприятия оборотных средств. Этот недостаток при существующих источниках финансирования может быть покрыт за счет привлечения краткосрочных кредитов. Следовательно, положительное значение ТФП отражает потребность предприятия в краткосрочном кредите.

Общая величина основных источников формирования запасов и затрат предприятия (ООС) – характеризует достаточность нормальных источников формирования запасов и затрат предприятия.

Увеличение ООС является положительной тенденцией и может быть дополнительно достигнуто путем привлечения большего количества товарных кредитов и авансов под работы и заказы либо при минимизации различного рода внеоборотных активов.

Запасы и затраты (ЗИЗ) характеризует наличие у предприятия запасов и затрат в незавершенном состоянии для ведения нормальной финансово-хозяйственной деятельности.

$ЗИЗ = \text{запасы} + \text{налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (по данным ф.1)}$.

Данный показатель не может характеризоваться однозначно, его значение должно быть оптимальным для предприятия. Чрезмерное увеличение ЗИЗ свидетельствует о проблемах со сбытом, больших остатках готовой продукции и товаров, значительных складских расходах на их содержание. Резкое уменьшение ЗИЗ ниже установленного оптимального уровня свидетельствует о проблемах со снабжением, которые могут привести к остановке производства.

Далее произведен расчет трех финансовых показателей (Φ_1 , Φ_2 и Φ_3), отражающие достаточность СОС, СДОС и ООС для финансирования ЗИЗ.

В зависимости от значений Φ_1 , Φ_2 и Φ_3 выделяются четыре типа финансовой устойчивости предприятия.

1. Абсолютная устойчивость (если Φ_1 , Φ_2 и $\Phi_3 > 0$). Это значит, что предприятие имеет излишек всех источников формирования ЗИЗ, обладает платежеспособностью в любой момент времени и не допускает задержек расчетов и платежей.

2. Нормальная (относительная) устойчивость ($\Phi_1 < 0$, а Φ_2 и $\Phi_3 > 0$) характеризует относительно стабильное финансовое состояние на рынке. Предприятие имеет СДОС и ООС и испытывает (возможно лишь периодически) недостаток СОС. Такое предприятие обладает платежеспособностью, но вынуждено прибегать к долгосрочным заемным источникам финансирования для оплаты первоочередных платежей.

3. Неустойчивое финансовое состояние (Φ_1 и $\Phi_2 < 0$, а $\Phi_3 > 0$) характеризуется периодически возникающими задержками по обязательным платежам и расчетам, долгами перед работниками по заработной плате, хронической нехваткой «живых» денег. Прогноз развития событий следующий: в случае если предприятию в следующем финансовом году удастся достигнуть наращивания показателей СОС или СДОС, то его платежеспособность будет гарантирована. Если произойдет дальнейшее уменьшение показателя ООС либо показатель ЗИЗ резко возрастет, то кризис практически неизбежен.

4. Кризисное финансовое состояние характеризуется отрицательными значениями всех трех показателей. Предприятие испытывает недостаток всех видов источников, не способно обеспечивать требования кредиторов, имеет долги перед бюджетом, внебюджетными фондами, своими работниками, ведет расчеты по взаимозачетам. Отрицательные значения всех финансовых показателей могут быть следствием неблагоприятного стечения обстоятельств на конкретную дату составления баланса, т.е. иметь временный характер и не говорить о том что предприятие банкрот.

Таблица 9.4 Результаты расчетов показателей оборотоспособности

	2016	2017	2018	2019
СОС	429249	293197	3444	275243
СДОС	429247	370 646	58 725	317 467
ТФП	39 872	239 175	-11 969	250 355
ООС	500 518	448 095	114 006	359 691
ЗИЗ	9484	76	16434	0
Ф1	419765	293121	-12990	275243
Ф2	419763	370570	42291	317467
Ф3	491 034	448 019	97 572	359 691

Выводы: Как видно из таблицы выше, Φ_1 , Φ_2 и $\Phi_3 > 0$. Это значит, что предприятие имеет излишек всех источников формирования ЗИЗ, обладает платежеспособностью в любой момент времени и не допускает задержек расчетов и платежей.

9.4.3. Оценка деловой активности

Данный этап финансовой диагностики необходим для выявления степени эффективности использования предприятием активов и финансовых ресурсов.

С этой целью рассчитываются коэффициенты оборачиваемости, которые показывают, сколько раз "оборачиваются" те или иные активы предприятия. Обратная величина показателей, умноженная на продолжительность интервала анализа, позволяет определить продолжительность одного оборота этих активов.

Для расчета коэффициентов оборачиваемости используются годовые формы бухгалтерской отчетности. Оборачиваемость показывает скорость превращения активов в денежную форму. При прочих равных условиях увеличение скорости оборота средств свидетельствует об эффективности деятельности предприятия. Расчет показателей оборачиваемости приведен в таблице.

Таблица 9.5 Коэффициенты, характеризующие деловую активность предприятия

Показатель	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Коэффициент оборачиваемости активов, (капиталоотдача)	0,10	0,11	0,12
Оборачиваемость активов, дней	3620	3222	3123
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	0	0	0
Оборачиваемость собственного капитала, дней	1974	2012	2057
Коэффициент оборачиваемости товарно-материальных запасов по затратам на производство	49,76	32,06	33,60
Оборачиваемость товарно-материальных запасов по затратам на производство, дней	7	11	11
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	1,14	1,49	1,67
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	321	246	219
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	3,20	3,85	5,46
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	114	95	67

Коэффициент оборачиваемости активов характеризует эффективность использования всех ресурсов независимо от источников их образования, т. е. показывает, сколько раз за отчетный период совершается полный цикл производства и обращения.

Рост коэффициентов оборачиваемости активов предприятия уменьшает риск, связанный с привлечением заемных средств. Чем выше показатели оборачиваемости активов предприятия, тем больше может превышать критическое значение коэффициент соотношения заемных и собственных средств без существенной потери финансовой устойчивости предприятия.

Коэффициент оборачиваемости товарно-материальных запасов. Величина оборота товарно-материальных запасов по затратам на производство в днях характеризует длительность производственного цикла.

Чем выше коэффициент оборачиваемости запасов, тем меньше средств находится в наименее ликвидной форме, тем устойчивее финансовое положение предприятия.

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности характеризует кредитную политику предприятия и уровень организации финансовых отношений с потребителями продукции. Показывает среднее число дней, требуемое для взыскания задолженности. Чем меньше это число, тем быстрее дебиторская задолженность обращается в денежные средства, а следовательно повышается ликвидность оборотных средств предприятия. Высокое значение коэффициента может свидетельствовать о трудностях со взысканием средств по счетам дебиторов.

Как уже указывалось выше, долгий период оборачиваемости ДЗ может быть связан со спецификой деятельности Компании.

Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{одз}} = \frac{\text{Средняя дебиторская задолженность}}{\text{Чистый объем продаж}} \times T$$

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности определяем для сопоставления с показателем оборачиваемости дебиторской задолженности при оценке финансовой устойчивости предприятия.

Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{окз}} = \frac{\text{Средняя кредиторская задолженность}}{\text{Затраты на производство продукции}} \times T$$

T - длина периода, по которому рассчитываются средние показатели (как правило, год, т.е. T = 360).

9.4.4. Оценка рентабельности

Показатели рентабельности как относительные характеристики эффективности деятельности предприятия могут быть разделены на две группы: показатели экономической рентабельности и показатели финансовой рентабельности.

Показатели экономической рентабельности, или показатели рентабельности продаж, рассчитываются как отношение прибыли (чистой, отчетного периода, от реализации) к чистой выручке. Показатели этой группы позволяют анализировать изменение эффективности (рентабельности) за счет изменения ассортимента (номенклатуры) и объемов производимой продукции, уровня рыночных цен на продукцию предприятия и потребленные ресурсы.

Показатели финансовой рентабельности рассчитываются как отношение прибыли (чистой, отчетного периода, от реализации) к среднему значению величины финансовых ресурсов или активов предприятия. Показатели финансовой рентабельности позволяют анализировать изменение эффективности в зависимости от размера и характера финансовых ресурсов и направлений их вложения в активы предприятия.

Таблица 9.6 Показатели рентабельности

Показатель	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Рентабельность активов	-0,01	0,00	-0,01	-0,01
Рентабельность основных средств	-0,29	-0,10	-61,89	-63,24
Рентабельность продаж	59,41%	44,50%	28,53%	35,98%
Рентабельность собственного капитала	-2,75%	-0,41%	-2,14%	-1,49%
Период окупаемости собственного капитала	-36	-247	-47	-67
Коэффициент чистой рентабельности	-0,18	-0,02	-0,12	-0,08

Чистая рентабельность продаж показывает, какую сумму прибыли получает предприятие с каждого рубля проданной продукции и внереализационных доходов. Иными словами, сколько остается у предприятия после покрытия себестоимости продукции.

Предприятие считается низкорентабельным, если Rp находится в пределах от 1 до 5%, среднерентабельным при Rp от 5 до 20%, высокорентабельным при Rp от 20 до 30%.

Рентабельность капитала отражает доходность использования собственных средств организации и показывает, сколько единиц прибыли от обычных видов деятельности приходится на единицу собственного капитала организации.

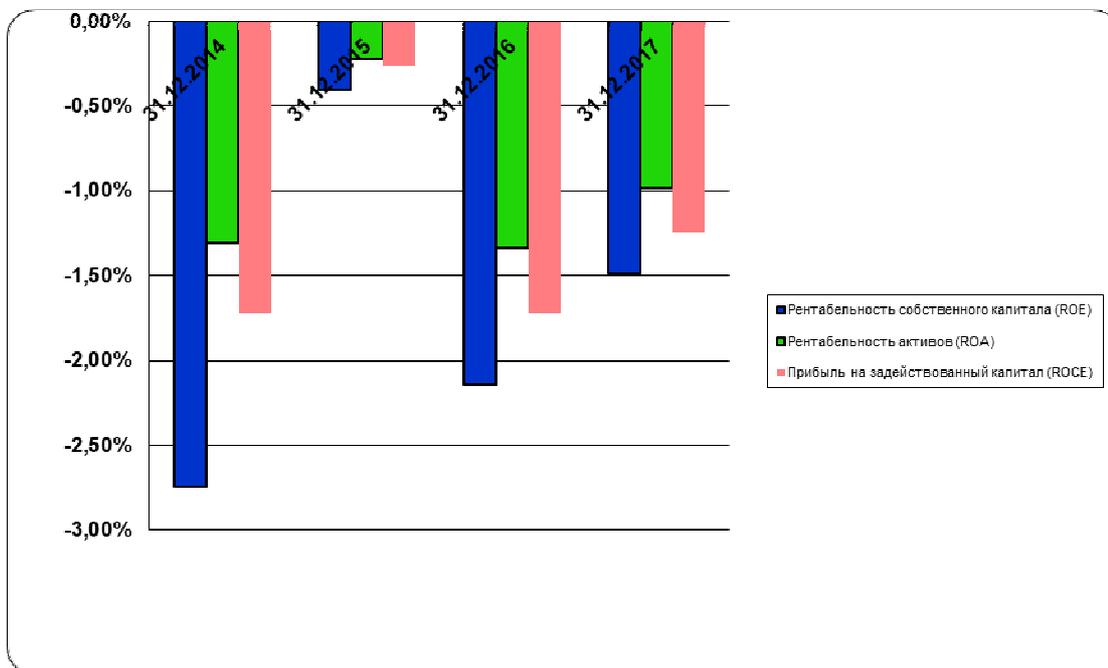
В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Расчет показателя	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Рентабельность собственного капитала (ROE)	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала.	-0,41%	-2,14%	-0,33%	-1,49%
Рентабельность активов (ROA)	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов.	-0,22%	-1,34%	-0,20%	-0,98%
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.	-0,26%	-1,72%	-0,26%	-1,25%

За последний квартал каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере 1,49 руб.

Рентабельность активов демонстрирует отрицательное значение.

Динамика показателей рентабельности активов и капитала



Вывод: Коэффициент рентабельности продаж находится на уровне не менее 25% - предприятие считается высокорентабельным.

9.4.5. Анализ кредитоспособности заемщика

В данном разделе приведен анализ кредитоспособности АО «Капитальные инвестиции» по методике Сбербанка России (утв. Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р).

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов	Справочно: категории показатели		
					1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,590	1	0,05	0,05	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	7,51	1	0,1	0,1	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	7,51	2	0,4	0,8	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0
Коэффициент наличия собственных средств (кроме торговых и лизинговых организаций)	11,57	1	0,2	0,2	0,4 и выше	0,25-0,4	менее 0,25
Рентабельность продукции	0,58	1	0,15	0,15	0,1 и выше	менее 0,1	нерентаб.
Рентабельность деятельности предприятия	-0,08	3	0,1	0,3	0,06 и выше	менее 0,06	нерентаб.
Итого	x	x	1	1,6			

В соответствии с методикой Сбербанка заемщики делятся в зависимости от полученной суммы баллов на три класса:

- первоклассные – кредитование которых не вызывает сомнений (сумма баллов до 1,25);
- второго класса – кредитование требует взвешенного подхода (свыше 1,25 но меньше 2,35);
- третьего класса – кредитование связано с повышенным риском (2,35 и выше).

В данном случае сумма баллов равна 1,60. Это значит, что организация может рассчитывать на получение банковского кредита, однако кредитование требует взвешенного подхода.

9.4.6. Оценка вероятности банкротства

Для собственников предприятия и потенциальных инвесторов более важным является прогнозирование финансовой ситуации в будущем.

На практике наиболее распространена пятифакторная модель Э. Альтмана, которая представляет собой функцию от группы показателей, характеризующих экономический потенциал предприятия и результаты его работы.

$$Z = K_1 * 3,3 + K_2 * 1,0 + K_3 * 0,6 + K_4 * 1,4 + K_5 * 1,2, \quad \text{где:}$$

$$K_1 = \frac{\text{Прибыль до выплаты процентов по займам и налогов}}{\text{Всего активов}}$$

$$K_2 = \frac{\text{Выручка от реализации (продажи)}}{\text{Всего активов}}$$

$$K_3 = \frac{\text{Собственный капитал (УК)}}{\text{Привлеченный капитал (ЗК)}}$$

$$K_4 = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Всего активов}}$$

$$K_5 = \frac{\text{Текущие активы}}{\text{Всего активов}}$$

А также двухфакторная модель Э. Альтмана

Двухфакторная модель оценки вероятности банкротства предприятия

	31.12.2016	31.12.2017
$Z = -0,3877 - 1,0736 * K_{тл} + 0,579 * K_{зс} =$	-1,315	-8,272
К _{тл} - коэффициент текущей ликвидности	1,06	7,51
К _{зс} - отношение заемных средств к валюте баланса	0,37	0,32

Если $Z < 0$ - вероятно, что предприятие останется платежеспособным

Если $Z > 0$ - вероятно банкротство.

Выводы:

По состоянию на 31.12.2017 года показатель Z ниже нуля, что говорит о том, что Общество является платежеспособным.

9.5. Общие выводы по финансовому анализу предприятия

Структура активов, демонстрирующая высокую долю внеоборотных активов – «Доходные вложения в материальные ценности» в активе, и высокая доля собственного капитала в пассиве, и динамика финансовых результатов АО «Капитальные Инвестиции», обусловлена спецификой компании как компании, входящей в крупный холдинг.

В течение анализируемого периода четко выявилась тенденция постоянства соотношения доли внеоборотных активов и доли оборотных активов в структуре ресурсов компании. Доля внеоборотных активов составляет около 86% на дату оценки. Доля «Собственного капитала» имеет положительную величину и составляет около 68%.

Показатели ликвидности компании находятся на уровне нормативного. Финансовая устойчивость компании средняя. Компания АО «Капитальные Инвестиции» характеризуется низким уровнем финансовой зависимости, рентабельность продаж – высокая. По состоянию на дату оценки вся задолженность составляет около 32% пассива компании. В обязательствах основную долю составляют долгосрочные обязательства (940% в общей структуре всех обязательств Общества).

По итогам всего рассматриваемого периода Общество несет убытки. Убыток, наращиваемый Обществом, частично обусловлен формированием резерва по сомнительным долгам.

10. Анализ рыночной ситуации

Для определения стоимости объекта оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

10.1. Анализ внешних факторов

Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре-октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в

октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий. Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Внутренний спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе.

Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив N1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на

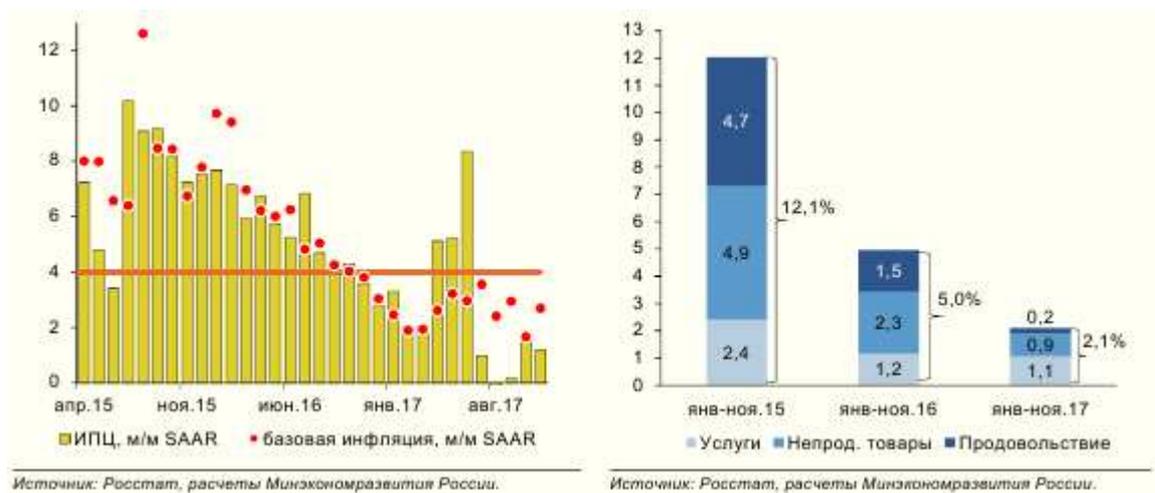
экономический рост.

Инфляция

В ноябре годовая инфляция продолжила снижение. По итогам месяца годовая инфляция замедлилась до 2,5% г/г с 2,7% г/г в октябре, что оказалось несколько ниже ожиданий Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в октябре 2017 года»).

В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность темп роста цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,1% м/м SA в ноябре и октябре). При этом динамика цен на основные компоненты потребительской корзины была разнонаправленной.

Так, в сегменте продовольственных товаров с поправкой на сезонность наблюдалась дефляция после околонулевого роста цен в октябре. Снижение цен отмечалось и на плодоовощную продукцию, и на другие продовольственные товары, что объясняется высоким уровнем как отечественного производства, так и запасов на фоне высоких показателей урожая.



Монетарная инфляция¹ в годовом выражении с учетом коррекции на сезонность осталась существенно ниже целевого ориентира (4%). Этот показатель находится в диапазоне 2-3% с начала текущего года. Аналогичную динамику демонстрирует и монетарная инфляция с исключением эффекта переноса валютного курса.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4-0,5% м/м (инфляция за годовой период – 2,5-2,6% г/г), что подтверждается недельной статистикой (0,1% за период с начала месяца по 4 декабря).

Выводы:

По итогам 3 квартала 2017 года состояние экономики России характеризовалось:

- исполнением бюджета с кассовым дефицитом;
- снижением денежной базы в широком определении;
- сокращением объемов строительства и ввода жилых домов;
- ростом цен на бензин внутри страны;
- снижением оборотов розничной торговли и объема платных услуг населению;
- снижением реальных располагаемых денежных доходов населения.

Среди положительных тенденций можно назвать:

- рост золотовалютных резервов;
- снижение ключевой ставки;
- укрепление курса национальной валюты;
- рост сальдированного финансового результата компаний;
- рост промышленного производства;
- рост грузооборота и объема грузоперевозок;
- рост мировых цен на нефть марки Urals;
- рост внешнеторгового оборота и положительного сальдо внешнеторгового баланса.

Обзор подготовлен с использованием материалов размещенных на сайте МЭРТ РФ (Министерство экономического развития РФ) www.economy.gov.ru

10.2. Обзор рынка объекта оценки

По оценке рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА), в 2016 году средняя выручка от управления активами топ-20 УК составила 1,1 млрд рублей при средних расходах в 290 млн рублей. Пенсионные управляющие остаются лидерами по показателям рентабельности, несмотря на растущие операционные расходы: за 2016 год численность их персонала увеличилась в среднем на треть, а рентабельность сократилась только на 3 п. п. При этом драйвером высокой рентабельности рыночных пенсионных УК, помимо вознаграждения, стал финансовый результат от управления собственным портфелем ценных бумаг.

Выручка от управления активами крупнейших УК растет, но меньшими темпами. Прирост вознаграждения топ-20 управляющих по итогам 2016 года (+72%) сократился почти в два раза по сравнению с 2015-м (+134%), когда происходил восстановительный рост. Снижение также связано с падением ставок на облигации и депозиты. Тем не менее рынок ДУ и коллективных инвестиций остается высокодоходным: среднее значение выручки крупнейших 20 управляющих по итогам 2016 года составило 1,1 млрд рублей при бюджете расходов в 290 млн рублей. Средний объем выручки на 1 млн рублей активов под управлением топ-20 УК достиг по итогам 2016-го 6 тыс. рублей при аналогичном показателе годом ранее в 5,6 тыс. рублей.

Наиболее рентабельными остаются пенсионные УК, несмотря на рост операционных расходов. Отношение чистой прибыли к выручке от услуг управления активами (ROS) пенсионных УК по итогам 2016 года составило 69%, по итогам 2015-го - 73%. При этом пенсионные управляющие стали лидерами прироста персонала: средняя численность сотрудников увеличилась с 32 до 42, а средний годовой бюджет затрат – на 82 млн рублей, или почти на 50%. Вместе с тем затраты пенсионных УК на переход на новый план счетов, которые участники рынка рассматривали как значительную дополнительную нагрузку, составили всего 1% в их общем бюджете операционных расходов. Большинство опрошенных RAEX (Эксперт РА) пенсионных УК оценивают затраты на переход на новый план счетов, понесенные в 2016 году, в среднем в размере 2–3 млн рублей.

Рыночные пенсионные УК зарабатывают на управлении собственным портфелем ценных бумаг. Высокий финансовый результат в 2016 году рыночных пенсионных УК сложился не только благодаря вознаграждению за управление активами, но и за счет операций с собственным портфелем ценных бумаг. Среднее отношение их чистой прибыли к выручке от услуг управления активами составило порядка 130%. Для рыночных пенсионных УК характерна весомая доля ценных бумаг (акции и облигации) в общем объеме собственных средств: примерно 90% на 31 декабря 2016 года. Объем собственных средств таких УК превышает 6 млрд рублей (при среднерыночном значении около 110 млн рублей), что позволяет показывать существенный финансовый результат по торговым операциям и переоценкам в абсолютных значениях. В среднем по рынку объем акций и облигаций в структуре собственных средств УК составляет порядка 50%. Остальная часть (около 45%) размещена в депозитах и денежных средствах на расчетных счетах (21 и 24% собственных средств, соответственно).

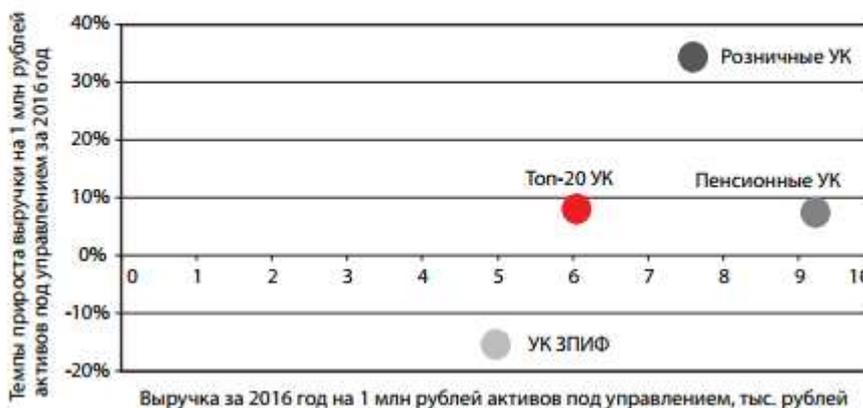
График 1. Среднее значение выручки крупнейших 20 управляющих по итогам 2016 года составило 1,1 млрд рублей при среднем бюджете расходов в 290 млн рублей



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса УК

По итогам 2016 года среднее значение выручки на 1 млн рублей активов под управлением топ-20 УК выросло на 8% до 6 тыс. рублей. Наиболее высокие темпы прироста показателя продемонстрировали розничные управляющие (+35%), в отстающих – УК, специализирующиеся на ЗПИФах (-15%). Лидируют по показателю по-прежнему пенсионные УК – 9,2 тыс. рублей выручки на 1 млн рублей активов под управлением.

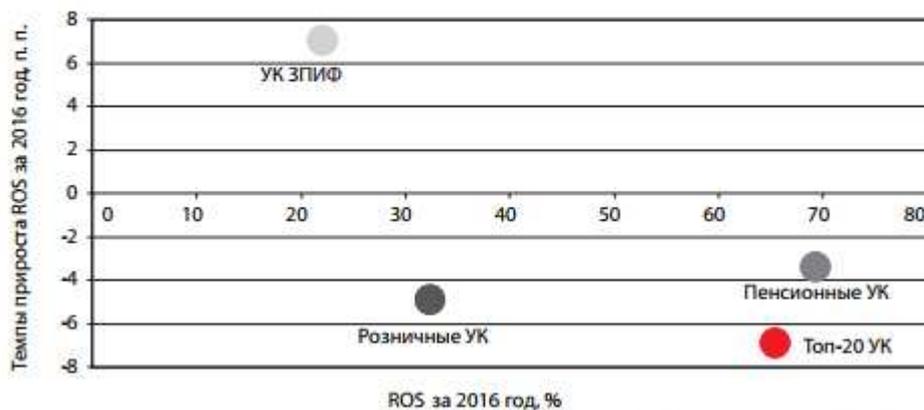
График 2. Средняя удельная выручка топ-20 УК составила по итогам 2016-го 6 тыс. рублей при аналогичном показателе годом ранее в 5,6 тыс. рублей



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса УК

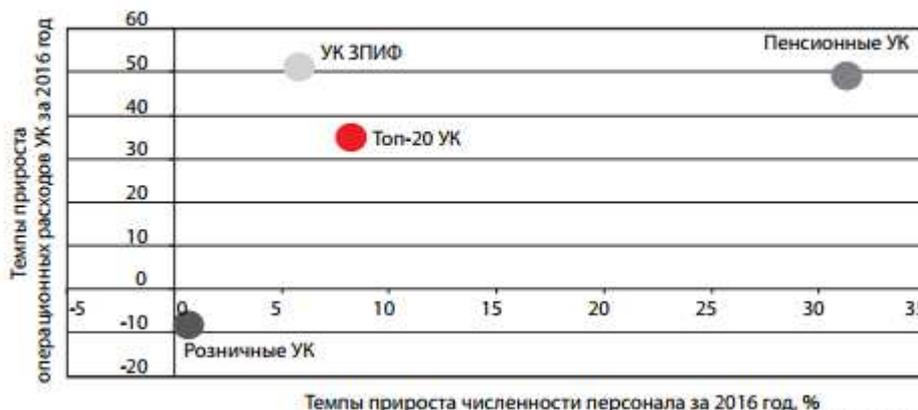
Наиболее рентабельными остаются пенсионные УК, несмотря на рост операционных расходов. По итогам 2016 года рентабельность, рассчитанная как отношение чистой прибыли к выручке от услуг управления активами (ROS), топ-20 УК составила 65%. Ее основными драйверами стали показатели пенсионных УК, которые остаются наиболее рентабельными (69%).

График 3. Рентабельность бизнеса пенсионных УК, несмотря на рост затрат, остается самой высокой: показатель ROS по итогам 2016 года составил 69%



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса УК

Рентабельность пенсионных УК по итогам 2016 года снизилась на 3 п. п. с 72,5% в 2015-м. Они несут повышенные операционные расходы, связанные с ростом регулятивной нагрузки. За 2016 год объем их среднего бюджета увеличился на 50%, или на 82 млн рублей, а численность персонала выросла на треть (с 32 до 42 сотрудников). При этом затраты пенсионных УК на переход на новый план счетов, которые участники рынка оценивали как значительную дополнительную нагрузку, составили всего 1% в их общем бюджете операционных расходов. Большинство опрошенных RAEX (Эксперт РА) пенсионных УК оценивают затраты на переход на новый план счетов, понесенные в 2016 году, в среднем в размере 2–3 млн рублей. При этом у отдельных УК цифра варьируется от 1 млн до 20 млн рублей. По данным Банка России, для управляющих компаний негосударственного пенсионного фонда срок начала составления отчетности по новому плану счетов – 01.01.2017, а для управляющих активами инвестиционных фондов эта дата была перенесена на 01.01.2018.

График 4. Пенсионные УК стали лидерами прироста численности персонала в 2016 году

Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса УК

Рыночные пенсионные УК зарабатывают на управлении собственным портфелем ценных бумаг. Средний показатель ROS рыночных пенсионных УК за 2016 год составил порядка 130%, объем чистой прибыли равен около 1,4 млрд рублей, а объем выручки от услуг управления активами – 1,1 млрд. рублей. Часть полученной чистой прибыли сложилась за счет управления портфелем собственных средств, который для таких УК превышает в среднем 6 млрд рублей (при среднерыночном значении около 100 млн рублей). Такой размер капитала позволяет показывать существенный финансовый результат от торговых операций и переоценок в абсолютных значениях относительно операционных расходов. Порядка 90% в структуре собственных средств пенсионных УК занимают ценные бумаги (акции и облигации). В среднем по рынку объем акций и облигаций в структуре собственных средств УК составляет около 50%. Остальная значительная часть (примерно 45%) размещена в депозитах и денежных средствах на расчетных счетах (21 и 24% собственных средств, соответственно).

График 5. В среднем по рынку объем акций и облигаций в структуре собственных средств составляет порядка 50%

Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса УК

Источник: <http://raexpert.ru/docbank/508/25b/a4d/1a01933ddac9975d2873246.pdf>

Выводы:

По оценке рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА), в 2016 году средняя выручка от управления активами топ-20 УК составила 1,1 млрд рублей при средних расходах в 290 млн рублей. Пенсионные управляющие остаются лидерами по показателям рентабельности, несмотря на растущие операционные расходы: за 2016 год численность их персонала увеличилась в среднем на треть, а рентабельность сократилась только на 3 п. п. При этом драйвером высокой рентабельности рыночных пенсионных УК, помимо вознаграждения, стал финансовый результат от управления собственным портфелем ценных бумаг.

Выручка от управления активами крупнейших УК растет, но меньшими темпами. Прирост вознаграждения топ-20 управляющих по итогам 2016 года (+72%) сократился почти в два раза по сравнению с 2015-м (+134%), когда происходил восстановительный рост. Снижение также связано с падением ставок на облигации и депозиты. Тем не менее рынок ДУ и коллективных инвестиций остается высокодоходным: среднее значение выручки крупнейших 20 управляющих по итогам

2016 года составило 1,1 млрд рублей при бюджете расходов в 290 млн рублей. Средний объем выручки на 1 млн рублей активов под управлением топ-20 УК достиг по итогам 2016-го 6 тыс. рублей при аналогичном показателе годом ранее в 5,6 тыс. рублей.

Наиболее рентабельными остаются пенсионные УК, несмотря на рост операционных расходов. Отношение чистой прибыли к выручке от услуг управления активами (ROS) пенсионных УК по итогам 2016 года составило 69%, по итогам 2015-го - 73%. При этом пенсионные управляющие стали лидерами прироста персонала: средняя численность сотрудников увеличилась с 32 до 42, а средний годовой бюджет затрат – на 82 млн рублей, или почти на 50%. Вместе с тем затраты пенсионных УК на переход на новый план счетов, которые участники рынка рассматривали как значительную дополнительную нагрузку, составили всего 1% в их общем бюджете операционных расходов. Большинство опрошенных RAEX (Эксперт РА) пенсионных УК оценивают затраты на переход на новый план счетов, понесенные в 2016 году, в среднем в размере 2–3 млн рублей.

Рыночные пенсионные УК зарабатывают на управлении собственным портфелем ценных бумаг. Высокий финансовый результат в 2016 году рыночных пенсионных УК сложился не только благодаря вознаграждению за управление активами, но и за счет операций с собственным портфелем ценных бумаг. Среднее отношение их чистой прибыли к выручке от услуг управления активами составило порядка 130%. Для рыночных пенсионных УК характерна весомая доля ценных бумаг (акции и облигации) в общем объеме собственных средств: примерно 90% на 31 декабря 2016 года. Объем собственных средств таких УК превышает 6 млрд рублей (при среднерыночном значении около 110 млн рублей), что позволяет показывать существенный финансовый результат по торговым операциям и переоценкам в абсолютных значениях. В среднем по рынку объем акций и облигаций в структуре собственных средств УК составляет порядка 50%. Остальная часть (около 45%) размещена в депозитах и денежных средствах на расчетных счетах (21 и 24% собственных средств, соответственно).

11. Методология оценки

11.1. Основные понятия и терминология

Определение справедливой (рыночной) стоимости

В настоящем Отчете определяется справедливая (рыночная) стоимость пакета из 135 120 шт. обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции». Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №Н№297, 298, 299, от 01 июня 2015 г. №326. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Стандарты Международного комитета оценки (The International Assets Valuation Standards Committee) определяют рыночную стоимость, как расчетную величину, равную денежной сумме, за которую имущество должно перейти из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после выставления имущества на продажу общепринятыми способами; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

11.2. Общая характеристика методов оценки в соответствии с федеральными стандартами

При определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия, как действующего, контрольного или неконтрольного пакета акций) в соответствии с международными стандартами и с принятой в России практикой могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчетов. В наглядной форме все подходы и методы приведены в таблице, а ниже будет дано краткое описание каждого из них.

Таблица 11.1 Подходы и методы оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Методы	Стоимость чистых активов Ликвидационная стоимость	Компания-аналог (рынок капитала) Сделки Отраслевые коэффициенты	Дисконтированные будущие доходы Капитализация доходов
Уровень стоимости	Стоимость контрольного пакета акций	Рынок капитала - стоимость неконтрольного пакета Сделки, отраслевые коэффициенты - стоимость контрольного пакета	Как правило, стоимость контрольного пакета

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода данный метод представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке 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, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

Метод чистых активов. При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы. В этом случае определяется рыночная стоимость контрольного пакета акций.

Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную

сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

Сравнительный подход

В соответствии со сравнительным подходом, величиной стоимости оцениваемого предприятия является наиболее вероятная реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Метод компании-аналога (рынка капитала) базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий.

Метод сделок (продаж) является частным случаем метода рынка капитала. Данный метод основан на ценах приобретения целых аналогичных предприятий. Метод определяет уровень стоимости контрольной доли бизнеса, позволяющего полностью управлять предприятием.

Метод отраслевых коэффициентов основан на рекомендуемых соотношениях между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами. Метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в отечественной практике в связи с отсутствием необходимой информации, требующей длительного периода наблюдения.

11.3. Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы) Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Методы оценки доходным подходом включают:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

11.4. Выбор подходов к оценке

Согласно Международным Стандартам Оценки и Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщики в праве ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно в условиях конкретного предприятия, имеющих данные и сформулированного назначения оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного, сравнительного и затратного подходов в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Общество учреждено 20 мая 2014 года и зарегистрировано 27 мая 2014. Размер уставного капитала на дату оценки составлял 1 718 000 000 рублей. Дата проведения оценки 05 февраля 2018 года. Также предоставлены данные о дополнительном выпуске акций.

Показатели выручки и прибыли еще не вышли на стабильный уровень. Общество создано только в 2014 году. В связи с этим, Оценщики отказались от применения сравнительного и доходного подходов при оценке стоимости объекта.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2017 года (ф.1 и ф.2), а также расшифровки статей баланса по состоянию на 31.12.2017 г.

На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости объекта был использован затратный подход.

12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

12.1. Обоснование применения метода чистых активов

В соответствии со Стандартом BVS-I (*BVS - Business Valuation Standard by American Society of Appraisers*) «Терминология» Американского Общества Оценщиков» Подход на основе активов (Asset Based Approach) определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Собственный капитал (акционерный капитал, equity) есть доля собственников в капитале предприятия за вычетом всех обязательств.

Балансовая стоимость редко адекватно отражает стоимость чистых активов. Тем не менее, баланс представляет на определенную дату информацию о видах и размерах активов, использованных бизнесом (вложенные фонды), и компенсирующие их обязательства по отношению к кредиторам и владельцам (полученные фонды), в силу чего является исходной точкой для оценки бизнеса на основе активов.

12.2. Описание метода чистых активов

Затратный подход определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Методика оценки стоимости предприятия методом чистых активов утверждена законодательно («Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», утвержденный Приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. № 10н/03-6/пз 13). В соответствии с этим документом 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:

- 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 акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

В случае если стоимость актива, права, обязательства или обязанности является незначительной, Исполнитель имеет право не осуществлять их оценку (*Проект Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)»*(www.appraiser.ru)). Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности экономических субъектов и соответствия совершенных ими финансовых

и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации, во всех существенных отношениях. Под достоверностью бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях понимается такая степень точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Существенность информации - это ее свойство, которое делает ее способной влиять на экономические решения разумного пользователя такой информации. Уровень существенности - это то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Критерии для определения уровня существенности устанавливаются в процентах от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. При этом для валюты баланса для определения уровня существенности устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 5%. (Правило (стандарт) аудиторской деятельности «Существенность и аудиторский риск», Одобрено Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 15 июля 1998 г. Протокол N 4, ст. 2, п. 2)

Вследствие этого активы, которые составляют малую часть (5% и менее) в структуре активов, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итог активов. Остальные статьи оцениваются по рыночной стоимости.

12.3. Определение стоимости активов и пассивов

Для оценки стоимости чистых активов компании использовалась информация бухгалтерского учета о наличии и структуре активов и обязательств АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 31.12.2017г.

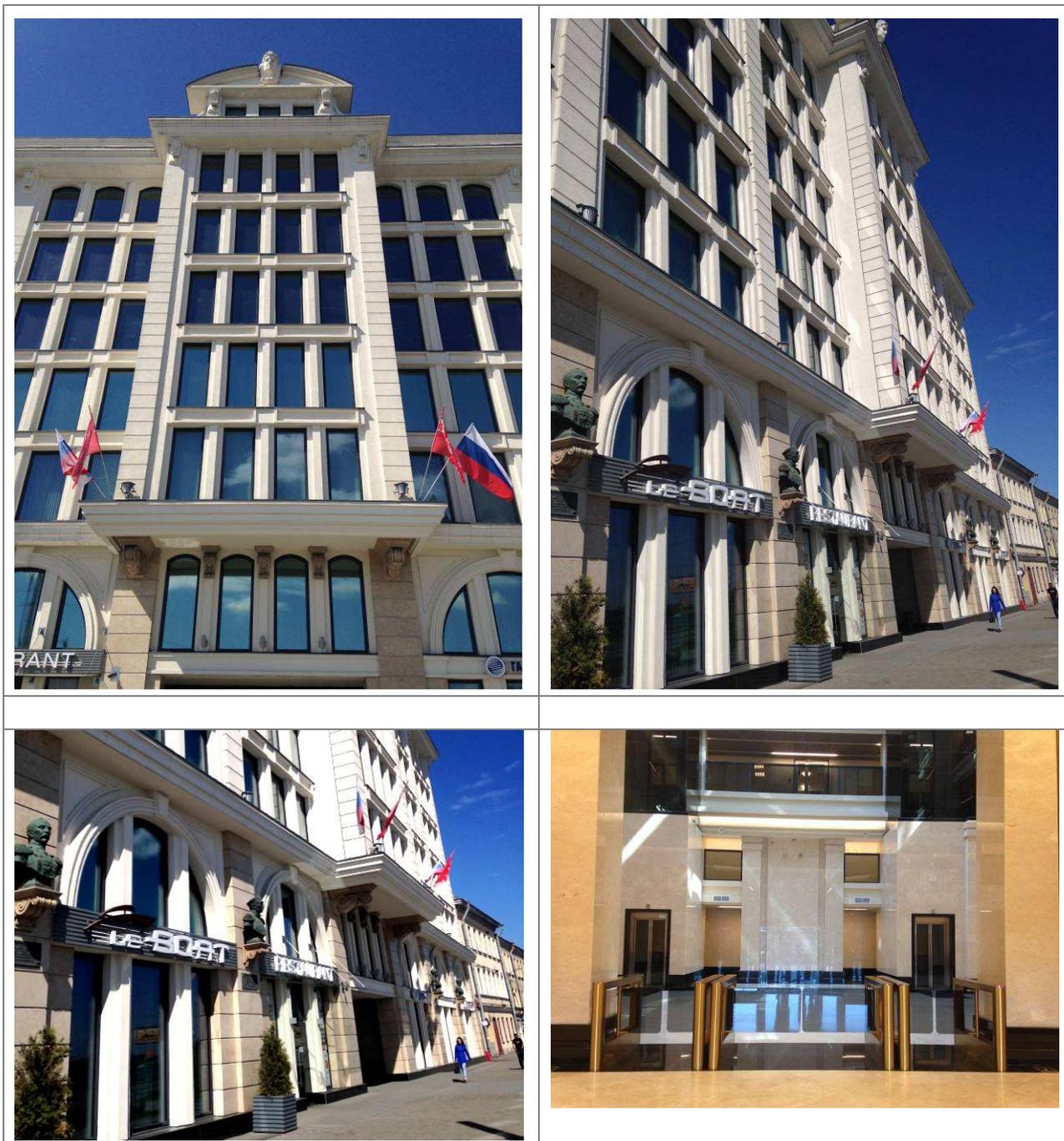
Ниже приведена таблица с данными о размере статей баланса и указанием долей статей. Статьи которые составляют более 5% от валюты баланса будут далее рассматриваться детально для определения размера корректировок в случае необходимости.

Активы	№ строки в балансе	Балансовая стоимость на 31.12.2017	Доля в балансе, в %	Комментарии
Нематериальные активы	1110	0	0,00%	Не корректируется
Результаты исследований и разработок	1120	0	0,00%	Не корректируется
Основные средства	1150	313	0,01%	Не корректируется
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	85,57%	Корректируется
Долгосрочные финансовые вложения (за исключением выкупленных собственных акций)	1170	0	0,00%	Не корректируется
Отложенные налоговые активы	1180	24 198	1,02%	Не корректируется
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%	Не корректируется
Запасы	1210	0	0,00%	Не корректируется
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%	Не корректируется
Дебиторская задолженность (за исключением задолженности учредителей по взносам в Уставный Капитал)	1230	292 579	12,35%	Корректируется
Краткосрочные финансовые вложения	1240	19 000	0,80%	Не корректируется
Денежные средства	1250	5 916	0,25%	Не корректируется
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%	Не корректируется
Итого активы		2 369 923		
Пассивы	№ строки в балансе	Балансовая стоимость на 31.12.2017	Доля в балансе, в %	Комментарии
Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	707 250	29,84%	Корректируется
Прочие долгосрочные обязательства (включая отложенные налоговые обязательства)	1450+1540	0	0,00%	Не корректируется
Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	0	0,00%	Не корректируется
Кредиторская задолженность	1520	42 224	1,78%	Корректируется
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%	Не корректируется
Оценочные обязательства	1540	28	0,00%	Не корректируется
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%	Не корректируется

Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности составляют 2 027 917 тыс. руб. или 85,57% от валюты баланса, и представлены недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А. и неотделимыми улучшениями здания. На земельный участок оформлено право долгосрочной аренды.

Фотографии недвижимого имущества



Проанализировав рынок, предоставленные дополнительные данные Заказчиком (уровень арендных ставок за помещения), Оценщики пришли к выводу, что балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности не соответствует рыночной, т.к. данная стоимость отражает затраты, вложенные в реконструкцию объекта.

В соответствии с расчетами оценщиков рыночная (справедливая) стоимость доходных вложений в материальные ценности по состоянию на дату оценки составит **1 700 167 тыс. рублей.** (Расчеты представлены в Приложении).

Дебиторская задолженность

Балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 292 579 тыс. рублей или 12,35% от валюты баланса.

Дебиторская задолженность представляет собой входящие в состав имущества организации ее имущественные требования к другим лицам, являющимся ее должниками в правоотношениях, возникающих из различных оснований.

Определение дебиторской задолженности как части имущества организации следует из содержания норм ст. 128, 132 ГК РФ.

Правовой режим дебиторской задолженности зависит от степени вероятности получения долгов от организаций-дебиторов. При этом надо учитывать три обстоятельства:

- сроки исполнения обязательств дебиторами,
- сроки исковой давности,
- платежеспособность организаций-дебиторов.

В зависимости от времени исполнения обязательств дебиторами выделяют два основных вида дебиторской задолженности: непросроченную и просроченную.

Непросроченная дебиторская задолженность – это долги любых третьих лиц по обязательствам, сроки исполнения которых на момент составления баланса не наступили. Такие долги в принципе могут быть получены при надлежащем исполнении должником своих обязанностей; следовательно, эта задолженность реальна к взысканию.

Просроченная дебиторская задолженность – это долги любых третьих лиц по обязательствам, сроки исполнения которых на момент составления баланса наступили, однако дебиторы не исполнили своих обязательств. В ее составе можно выделить два вида долгов: первый – долги, шанс на получение которых, несмотря на нарушение срока их возврата, сохранились; второй – долги, взыскание которых невозможно по каким-либо действительным основаниям. Нереальность получения просроченных долгов может быть обусловлена, например, истечением срока исковой давности на принудительное взыскание долга или несостоятельностью должника.

Согласно предоставленным документам, Обществом заложен резерв по сомнительным долгам. Срок оборота дебиторской задолженности составляет величину менее 1 года (среднее значение 219 дней). Для приведения стоимости дебиторской задолженности к дате оценки использовалось ее дисконтирование. В качестве ставки дисконтирования использовалась средневзвешенная ставка по депозитам, привлеченным банками от нефинансовых организаций на срок от 180 дней до 1 года (по данным Бюллетеня банковской статистики, составляет – 8,02%).

$$\frac{292\,579}{(1 + 0,0802)^{0,78}} = 275\,587 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет **275 587 тыс. рублей**.

Финансовые вложения

Балансовая стоимость финансовых вложений составляет 19 000 тыс. рублей или 0,8% от валюты баланса.

Данная статья активов представлена выданным займом

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
58.03			19 000 000,00	19 000 000,00		
Олминя ЗАО			19 000 000,00	19 000 000,00		
Договор займа БН от 29.12.2017 (11%)			19 000 000,00	19 000 000,00		
Обороты за 29.12.17			19 000 000,00		19 000 000,00	
Обороты за 09.01.18	19 000 000,00			19 000 000,00		
Итого			19 000 000,00	19 000 000,00		

Стоимость финансовых вложений с учетом накопленных процентов на дату проведения оценки составит: **19 218 тыс. рублей**

Денежные средства

Балансовая стоимость денежных средств составляет 5 916 тыс. рублей или 0,25% от валюты баланса.

Эта статья активов является абсолютно ликвидной, ее корректировки не требуется, поэтому значение статьи баланса «Денежные средства» по состоянию на дату оценки принято равным балансовой стоимости.

Стоимость денежных средств принята равной: **5 916 тыс. рублей.**

Обязательства:

Заемные средства

Балансовая стоимость Заемных средств по состоянию на 31.12.2017 года составляет 707 250 тыс.рублей или 29,84% в общей структуре баланса.

Наименование кредита	Договор	Сумма, руб.	Дата окончания
АО "Банк Финсервис"	Договор об открытие кредитной линии 05/18/17 от 20.03.17 (11,25%)	707 250	20.03.2017

Согласно Договора об открытии кредитной линии №05/18/17 от 20.03.17года, начисленные проценты погашаются ежеквартально, срок возврата кредита не позднее 25.02.2022 года.

Рыночная стоимость заемных средств рассчитывались по формуле:

$$PV = \sum \frac{K_{ij}}{(1+i)^{n/12}} + \sum \frac{П_{im}}{(1+i)^{n/12}} + П_{тек}$$

PV – приведенная стоимость займов и кредитов;

K_{ij} – j-ая выплата основного долга по i-ому кредиту/займу через n-месяцев;

$П_{im}$ – m-ая выплата процентов по i-ому кредиту/займу через n-месяцев;

$П_{тек}$ – сумма начисленных процентов

i – ставка дисконтирования, соответствующая периоду предоставления кредита/займа; в качестве ставки дисконтирования для займов использовалась ставка по кредиту – 11,25%;

n – период, мес.

Расчет текущей стоимости заемных средств АО «Капитальные инвестиции» представлен в таблице ниже.

Скорректированная статья «Заемные средства»

Наименование	Дата получения займа (год)	Дата окончания займа (год)	Полученная сумма займа (руб.)	Начисленные проценты займа (руб.)	Период дисконтирования (мес.)	Ставка дисконтирования (мес. %)	Скорректированная стоимость займа (руб.)	Текущая стоимость (руб.)
АО "Банк Финсервис"	20.03.2017	25.02.2022	707 250 000	7 475 921,73	0,0986	11,25%	0,98954	707 328 196,98

Таким образом, итоговая рыночная стоимость заемных средств АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на дату оценки составляет **707 328 тыс. руб.**

12.4. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов

Стоимость собственного капитала компании АО «Капитальные инвестиции» по методу чистых активов рассчитывается по формуле:

$$СК = \text{СУММА}(Ар) - \text{СУММА}(О),$$

где:

$СК$ – рыночная стоимость собственного капитала;

$\text{СУММА}(Ар)$ - стоимость активов, принимаемых к расчету;

$\text{СУММА}(О)$ - стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

Расчет стоимости методом чистых активов

I	Активы	№ строки в балансе	Скорректированная на дату оценки
1	Нематериальные активы	1110	0
2	Результаты исследований и разработок	1120	0
3	Основные средства	1150	313
4	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 700 167
5	Долгосрочные финансовык вложения (за исключением выкупленных собственных акций)	1170	0
6	Отложенные налоговые активы	1180	24 198
7	Прочие внеоборотные активы	1190	0
8	Запасы	1210	0
9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0
10	Дебиторская задолженность (за исключением задолженности учредителей по взносам в Уставный Капитал)	1230	275 587
11	Краткосрочные финансовые вложения	1240	19 218
12	Денежные средства	1250	5 916
13	Прочие оборотные активы	1260	0
14	Итого активы, принимаемые к расчету (сумма п. 1-13)		2 025 399
II	Пассивы		
15	Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	707 328
16	Прочие долгосрочные обязательства (включая отложенные налоговые обязательства)	1450+1540	0
17	Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	0
18	Кредиторская задолженность	1520	42 224
19	Доходы будущих периодов	1530	0
20	Оценочные обяхательства	1540	28
21	Прочие краткосрочные обязательства	1550	0
22	Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма п. 15-21)		749 580
23	Стоимость чистых активов (итого активов минус итога пассивов п. 14-п.22)		1 275 819

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Капитальные инвестиции» в рамках затратного подхода составляет (округленно):

1 275 819 000 (Один миллиард двести семьдесят пять миллионов восемьсот девятнадцать тысяч) рублей

13. Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков различных подходов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, потенциальная доходность и т. д.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Для расчета стоимости объекта применялся один подход – затратный.

Преимущество затратного подхода в том, что он базируется на текущей стоимости финансовых и материальных активов бизнеса, что устраняет значительную часть субъективного оттенка, присущего другим подходам. Однако он не учитывает будущую прибыль или уровень отдачи на имеющиеся активы. Методика расчета стоимости данным подходом предполагает корректировку статей баланса, полученных в результате финансово-экономической деятельности Общества, которое находится под влиянием контролирурующих участников.

Затратному подходу присвоен вес 100%.

Справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на дату проведения оценки составила (округленно):

1 275 819 000 (Один миллиард двести семьдесят пять миллионов восемьсот девятнадцать тысяч) рублей

Формирование итоговой стоимости

Объектом оценки выступает пакет акций в количестве 135 120 (Сто тридцать пять тысяч сто двадцать) штук обыкновенных акций, что составляет 78,65% от основного выпуска акций.

Применение поправок на степень контроля и степень ликвидности

Данные скидки включают:

- скидку за меньшую долю или за неконтрольный характер (K1);
- скидку за недостаточную ликвидность (K2);

Результат анализа внесенных в Закон «Об акционерных обществах» изменений, которые повлекли за собой необходимость принудительного выкупа акций у миноритарных акционеров для акционера, доля которого свыше 90%, позволяет заключить, что рассматриваемые нововведения направлены на защиту прав миноритариев (ведь при наличии почти абсолютно контрольного акционера прочие акционеры в Обществе не имеют практически никаких прав). А в целях защиты прав миноритарных акционеров, стоимость должна быть определена без учета скидки за размер пакета (контроль).

Условия осуществления прав акционеров (миноритарии имеют права требовать выкупа ценных бумаг) свидетельствуют, что сделка может быть осуществлена в достаточно краткий

период времени, т.е. потенциально нет факторов для применения скидки за недостаток ликвидности к этим акциям.

С учетом вышесказанного поправка на степень контроля принята равной 0.

Поправка на степень ликвидности (K2)

Ликвидность - способность актива быть быстро проданным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для владельца. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность компании определяется как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала данной компании, чтобы отразить недостаточную ликвидность. Обычно диапазон скидки принимается в пределах 0-50% в зависимости от факторов ликвидности.

Факторы, снижающие ликвидность:

низкие дивиденды или невозможность их выплаты;

неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;

ограничения на операции (например, законодательное запрещение свободной продажи акций закрытых компаний);

низкие или отрицательные показатели прибыли.

Исходя из вышесказанного, основываясь на результатах финансового анализа перспектив Компании, принимая во внимание что Общество все еще несет убытки и наращивает непокрытый убыток Общества, а также учитывая текущие тенденции в практике оценочной деятельности и собственный опыт, Оценщик применил скидку за недостаточную ликвидность для объекта оценки на уровне -7%.

Ниже в таблице представлен расчет стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
Стоимость 100% пакета акций, руб.	1 275 819 000
Количество акций в 100% пакете (по состоянию на 31.12.2017 - дату бух отчетности), штук	171 800
Оцениваемое количество акций, штук	135 120
Стоимость 1 акции, руб.	7 426
Скидка на контроль, %	0%
Скидка на ликвидность, %	-7%
Стоимость 1 акции с учетом корректировок, руб.	6 906
Стоимость пакета 135 120 штук, руб. (округленно)	933 186 000

**Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 135 120 шт. обыкновенных акций
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»,
по состоянию на дату проведения оценки 05 февраля 2018 г. составляет:**

**933 186 000 (Девятьсот тридцать три миллиона сто восемьдесят шесть тысяч)
рублей**

Учитывая тип и характеристики объекта оценки, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные подходы и методы оценки, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости, согласно определения «справедливая стоимость» данному Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и, может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

14. Сертификат качества оценки

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной величины стоимости права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартам оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01 июня 2015 г.;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартам Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности и Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
- итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- Справедливая (рыночная) стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 135120 шт. обыкновенных акций
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»,
по состоянию на дату проведения оценки 05 февраля 2018 г. составляет:**

**933 186 000 (Девятьсот тридцать три миллиона сто восемьдесят шесть тысяч)
рублей**

Стоимость одной акции в составе пакета составляет: 6 906 (Шесть тысяч девятьсот шесть) рублей

Оценщик:

Салтанова Е.А.,
Оценщик ООО «Эккона-Оценка»

Оценщик:

Толмачев А.В.,
Оценщик ООО «Эккона-Оценка»

Генеральный директор
ООО «Эккона-Оценка»

Кивисепп Б.В.



15. Нормативно-методические материалы, использованные источники информации

15.1. Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N N 297, 298, 299.
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО N8), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 326.
6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательными к применению членами Ассоциации СРО НКСО при осуществлении оценочной деятельности и Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

15.2. Методические материалы

1. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса.- СПб: Питер, 2001г.
2. Оценка бизнеса. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2001г.
3. Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррин. «Стоимость компаний: оценка и управление». Пер. с англ. М., 1999 (Серия «Мастерство»).
4. Шим Дж. К., Сигел Дж. Г. Финансовый менеджмент. – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1997.
5. Ли Ч. Ф., Финнерти Дж. И. Финансы корпораций: теория, методы и практика. – М.: ИНФРА-М, 2000.
6. Ковалев В.В. Финансовый анализ. – М.: Финансы и статистика, 1997.
7. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. – СПб.: 1998.
8. Финансовое управление фирмой/Под ред. В.И. Терехина. – М.: ОАО «Издательство «Экономика», 1998.
9. Уотшем Т. Дж., Паррамоу К. Количественные методы в финансах. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999.
10. О. Щербакова. Метод дисконтирования денежных потоков при оценке доходности действующего предприятия (www.arni.ru).

15.3. Источники общей информации

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»
2. Информация интернет-сайтов.

16. Приложения к отчёту об оценке

16.1. Копии документов Оценщика



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

05.08.2015 № 07-05225/15
на № 2897 от 03.08.2015

Исполнительному директору
Ассоциации саморегулируемая
организация «Национальная
коллегия специалистов-оценщиков»

Мазско Т.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 43



Российская коллегия
оценщиков

Здоровая среда оценки

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

Софийская набережная, 34 "В", г. Москва, 115035
Тел./факс: (495) 951-03-20, 951-51-60, 951-56-58; E-mail: nprko@nprko.ru; URL: www.nprko.ru
ОКПО 45900379, ОГРН 1037700199327, ИНН/КПП 7727115783/770601001

Исх. № 30-78664- *ДЗД*
от 07.10.2010

**Выписка из Реестра
Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»
от 07.10.2010**

Настоящим подтверждаю, что ООО "Эккона-Оценка" (г. Санкт-Петербург) является членом НП «Российская коллегия оценщиков», номер по реестру 78664 зарегистрирован на основании решения Протокола № 20 от 21.02.2006 заседания Правления НП «Российская коллегия оценщиков».

Исполнительный директор



И.В. Дёмин

НП РКО
является членом:

- "Российского союза промышленников и предпринимателей"
- "Торгово-промышленной палаты Российской Федерации"
- "Российской гильдии риэлтеров"
- "Международного комитета по стандартам оценки" (IVSC)
- "Европейской группы ассоциаций оценщиков" (TEGoVA)
- "Международной ассоциацией налоговых оценщиков" (IAAO)

АССОЦИАЦИЯ
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 № 027/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Толмачева Александра Викторовича

(ИПТТ) выписка из реестра саморегулируемой организации

о том, что Толмачев Александр Викторович

(ИПТТ) выписка из реестра саморегулируемой организации

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(ИПТТ) выписка из реестра саморегулируемой организации саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 17 января 2008 года за регистрационным № 00323.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(ИПТТ) выписка из реестра саморегулируемой организации саморегулируемой организации

(ИПТТ) выписка из реестра саморегулируемой организации саморегулируемой организации саморегулируемой организации

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 марта 2017 года.

Дата составления выписки 07 марта 2017 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/7-РП
от 16.12.2016г.



С.А. Лебедева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595725

Настоящий диплом выдан Толмачеву
Александру Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 сентября 2003 по 01 июля 2004
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Щепокраевом
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
институте повышения квалификации и переподготовки кадров Северо-западного федерального университета
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
по специальности - экономическое образование по профилю:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июля 2004
удостоверяет право (соответствие квалификации) Толмачева
Александра Викторовича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Государственный директор государственной аттестационной комиссии К. Сакоз
А. Мала
(подпись)

Город С.-Петербург



МПО Газма. 1996.



ПОЛИС № 7811R/776/00091/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00091/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Толмачев Александр Викторович

Адрес регистрации: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., дом 75, кв. 100

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  Булгарин Г.О./

Страхователь:  /Толмачев А.В./

Место и дата выдачи полиса
г. Санкт-Петербург
«05» октября 2017 года



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Саморегулируемая организация
Ассоциация оценщиков «Сообщество
профессионалов оценки»

п/я № 1, г. Санкт-Петербург,
190000

10.03.2017 № 07-01427/17

на № 166 от 22.02.2017

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Каткова Татьяна Васильевна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 20 экземплярах
экз. № 1

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65
info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№0723

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

_____ ООО "Эккона-Оценка"

_____ (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что _____ Салтанова Екатерина Алексеевна

_____ (ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 25.05.2011 года за регистрационным №0435.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.04.2017 года

Дата составления выписки 07.04.2017 года

Директор Ассоциации



 В.В. Жуковский



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 770143

Настоящий диплом выдан Самтановой
Екатерине Алексеевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 13 сентября 2004 г. по 03 ноября 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Метотрасневой
(наименование)

института повышения квалификации и переподготовки
(образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного

инженерно-экономического университета
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

по программе:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса).“

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 ноября 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Самтановой
(фамилия, имя, отчество)

Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса).



Председатель государственной
аттестационной комиссии Катам

М. П. Ректор (директор) _____

Город Санкт-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.



ПОЛИС № 7811R/776/00090/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00090/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Салтанова Екатерина Алексеевна

Адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, пр.Богатырский, д. 49, корп.2, кв. 88

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./

М.П.

Страхователь: _____ /Салтанова Е.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«05» октября 2017 года



ПОЛИС № 7811R/776/00089/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00089/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

Юридический адрес: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

ИНН: 7810265840

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требованиями Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости..

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2018г. включительно.

Ретроактивный период установлен с «11» октября 2011 г. до дня начала периода страхования.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования и/или Ретроактивного периода.

Страховщик:  /Ицковский К.А./

Страхователь:  /Кивисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«05» октября 2017 года

16.2. Копии документов Заказчика

**Протокол № 1
общего собрания учредителей
Закрытого акционерного общества
«Капитальные Инвестиции»**

Место проведения собрания: г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Дата проведения собрания: «20» мая 2014 г.
Время начала проведения собрания: 12 часов 00 минут.
Время окончания проведения собрания: 14 часов 00 минут.
Дата составления протокола: «20» мая 2014 г.

Присутствовали:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» (зарегистрировано 29 ноября 2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1057749282810, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9), в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, являющегося доверительным управляющим (Д.У.) **Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»** (Правила доверительного управления зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам «04» февраля 2014 года в реестре за № 2729, лицензия, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам «15» марта 2011 года № 21-000-1-00798);

Гражданин РФ - **Аксёнов Кирилла Викторович** (дата рождения - 20 июня 1991 г., место рождения – город Москва, паспорт 45 11 267243, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Ясенево 21 июля 2011 г., код подразделения 770-125, зарегистрирован по адресу: 117574, город Москва, Новоясеневский проспект, дом 22, корпус 1, квартира 411.

Кворум 100%.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О создании **Закрытого акционерного общества «Капитальные Инвестиции»** (в дальнейшем именуется «Общество»).
2. О размере уставного капитала **Общества**.
3. О порядке распределения акций среди учредителей.
4. О порядке оплаты акций в уставном капитале.
5. Об утверждении Устава и заключении Договора о создании.
6. Об избрании Генерального директора **Общества**.
7. Об избрании ревизора **Общества**.
8. Об утверждении регистратора **Общества** и условий договора на ведение и хранение реестра владельцев ценных бумаг.

Решения, принятые по вопросам повестки дня:

1. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, нормами федерального закона «Об акционерных обществах» создать **Закрытое акционерное общество «Капитальные Инвестиции»**.

Фирменное наименование Общества на русском языке:
 полное – Закрытое акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;
 сокращенное – ЗАО «Капитальные Инвестиции».

Фирменное наименование Общества на английском языке:
 полное – Joint Stock Company "Capital Investments";
 сокращенное – Capital Investments JSC.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.
 «Против» - 0.
 «Воздержался» - 0.

2. Определить, что размер уставного капитала Общества составляет 1 155 000 000 (один миллиард сто пятьдесят пять миллионов) рублей, разделенный на 115 500 (сто пятнадцать тысяч пятьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.
 «Против» - 0.
 «Воздержался» - 0.

3. Все акции Общества при его создании распределены среди учредителей Общества следующим образом:

- Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», являющееся доверительным управляющим (Д.У.) Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» - 115 499 (сто пятнадцать тысяч четыреста девяносто девять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая, на общую сумму 1 154 990 000 (один миллиард сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей, что составляет 99,9991% уставного капитала Общества.

- Аксёнов Кирилл Викторович - 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция, номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей, что составляет 0,0009% уставного капитала Общества.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.
 «Против» - 0.
 «Воздержался» - 0.

4. Определить, что акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества.

Не менее 50 процентов акций Общества, распределенных при его учреждении, должно быть оплачено в течение 3 (трех) месяцев с момента государственной регистрации Общества.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.
 «Против» - 0.
 «Воздержался» - 0.

5. Утвердить Устав Общества и заключить Договор о создании Общества.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.

«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

6. Избрать Генеральным директором Общества Шмурнова Евгения Александровича (дата рождения – 08 декабря 1980 г., место рождения – город Сергиев Посад Московской области, паспорт 46 01 949021 выдан Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области 14 ноября 2001 г., код подразделения 503-100, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, дом 59, квартира 37) на срок, предусмотренный Уставом Общества.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.

«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

7. Избрать ревизором Общества Нейбергер Ирину Гельмутовну (паспорт 41 00 164476 выдан Новолодожским отделением милиции Волховского ОВД Ленинградской области 26 апреля 2001 г., код подразделения 473-003, зарегистрирована по адресу: Москва, ул. Щербаковская, д. 16, кв. 262).

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.

«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

8. Утвердить регистратором Общества Закрытое акционерное общество «Новый регистратор» (ОГРН 1037719000384, ИНН 7719263354, место нахождения 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д.30) и условия договора на ведение и хранения реестра владельцев ценных бумаг.

Результаты голосования:

«За» - 100% голосов учредителей.

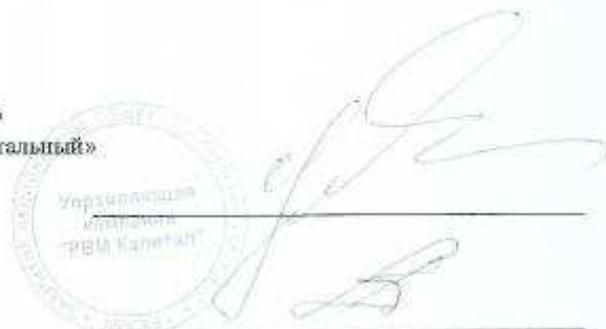
«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

УЧРЕДИТЕЛИ:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»
в лице Генерального директора
Орлова Сергея Владимировича

Аксёнов Кирилл Викторович



The image shows a circular official stamp of the company 'RVM Capital' (ЗАО УК «РВМ Капитал»). The stamp contains the text 'Управление Общества РВМ Капитал'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

Всего прошито, пронумеровано _____) листов

С.В. Орлов _____

К.В. Аксенов _____





Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ"**
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"29" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

 Л. Н. Мочалкина
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

 серия 77 №017059065

© 2011 Издательство «Вестник» ООО, Москва, 119180, Россия



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

27 мая 2014

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по

г.Москве

7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7 7 0 9 9 5 4 9 4 8 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Л. Н. Мочалкина

(подпись, фамилия, инициалы)



серия 77 №017059066

ПРИКАЗ

г. Москва
№ 01
27 мая 2014 года

О вступлении в должность Генерального директора

В соответствии с решением общего собрания учредителей ЗАО «Капитальные Инвестиции» от 20 мая 2014 года я, Шмурнов Евгений Александрович, принимаю на себя обязанности Генерального директора ЗАО «Капитальные Инвестиции» с 27 мая 2014.

Основание: Протокол №1 общего собрания учредителей ЗАО «Капитальные Инвестиции» от 20.05.2014 г.

Генеральный директор



Е.А. Шмурнов

**Территориальный орган Федеральной службы государственной
статистики по г. Москве**

УВЕДОМЛЕНИЕ*

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ"**

(полное наименование организации)

Свидетельство о государственной регистрации:

от **27.05.2014**

ОГРН **1147746596612**

В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» и Положением о Федеральной службе государственной статистики, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.06.2008 г. № 420, органы государственной статистики осуществляют формирование официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении России, на основании статистических данных, представляемых хозяйствующими субъектами в формах федерального статистического наблюдения.

При заполнении форм государственного статистического наблюдения (статистической отчетности) в кодовой части Вы обязаны указать код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) :

31744504

Для обработки представленной Вами статистической отчетности и формирования официальной сводной статистической информации используется следующая идентификация кодами по общероссийским классификаторам, установленная на момент государственной регистрации:

по Общероссийскому классификатору объектов административно-территориального деления (ОКАТО) - **45286555000**

по Общероссийскому классификатору территорий муниципальных образований (ОКТМО) - **45375000000**

по Общероссийскому классификатору органов государственной власти и управления (ОКОГУ) - **4210014**

по Общероссийскому классификатору форм собственности (ОКФС) - **16**

по Общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ) - **12267**

Дата формирования: **30.05.2014 13:27**

*Уведомление предоставляется однократно. При необходимости дополнительные экземпляры тиражируются самостоятельно.



НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР

Наименование регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"
 Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д.30
 Почтовый адрес: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30
 Контактные реквизиты: тел.: +7 (495) 980-11-00 факс: +7 (495) 980-11-00 e-mail: newreg@newreg.ru
 Лицензия: Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00339, дата выдачи 30.03.2006, бессрочная
 Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам

Иск. 77:15/11362
 Иск. 77:15/024924
 Иск.

от 11.08.2015г.
 от 06.08.2015г.
 от 00.00.0000г.

Справка

из реестра владельцев именных ценных бумаг
 Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"
 по состоянию на 04.08.2015 (24:00)

ОГРН 1147746596612 выдан 27.05.2014г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
 тел.: +7 495-660-7030 факс: +7 495-660-7030

1. Краткая информация о ценных бумагах, выпущенных эмитентом:

Описание ценной бумаги	Номер государственной регистрации	Выпуск	Номинал	Всего ценных бумаг
			руб.	шт.
1	2	3	4	5
Акция обыкновенная именная	1-01-82472-Н	1	10000	115 500
Акция обыкновенная именная (вып. 1 доп. 1)	1-01-82472-Н-001D	1Д1	10000	30 000
ИТОГО по обыкновенным				145 500
ИТОГО по привилегированным				
ИТОГО				145 500

2. Размер уставного капитала: 1 455 000 000 руб.

3. Список зарегистрированных лиц, с учетом данных, предоставленных номинальными держателями - Процент по количеству акций: обыкновенных от общего количества обыкновенных акций от 0.000100 до 100.000000:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество или наименование организации	Номер лицевого счета	Тип счета	Акции привилег.		Акции обыкновен.		Общ. количество акций	% в уставном капитале
				Кол-во акций	% от ок. общего числа	Кол-во акций	% от ок. общего числа		
				шт.	%	шт.	%		
1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный"	6452_234736	4 JV			115 500	79.38	115 500	79.3814
2	Общество с ограниченной ответственностью «ПРО-Ризли»	6492_234738	4 ФЛ			30 000	20.62	30 000	20.6186
	ИТОГО по ЮЛ в списке: (счетов: 2)					145 500	100.00	145 500	100.0000
	ИТОГО по ФЛ в списке: (счетов: 0)								
	ИТОГО по списку: (счетов: 2)					145 500	100.00	145 500	100.0000

Примечания:

1. Типы счетов

ВЛ – владелец;
 ИД – номинальный держатель;
 ЦД – центральный депозитарий;
 ДУ – доверительный управляющий;
 ДП – доверительный управляющий привилег.
 ИТ – итариус

2. Типы лиц

ЮЛ – юридическое лицо;
 ФЛ – физическое лицо;
 ОС – общая долевая собственность.

Иск.: Герасименко М.М.

Уполномоченное лицо регистратора



Григорян И.Б./

Утвержден
Решением № 13
единственного акционера
от «03» июня 2015 г.

УСТАВ
Акционерного общества
«Капитальные Инвестиции»
(новая редакция)

МОСКВА, 2015

Статья 1. Общие положения

1.1. Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» (в дальнейшем именуемое «Общество») создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах», и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Акционерами Общества могут быть признающие положения устава Общества российские и иностранные физические и юридические лица.

Статья 2. Фирменное наименование и место нахождения Общества

2.1. Фирменное наименование Общества:

2.1.1. полное на русском языке – Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;

2.1.2. сокращенное на русском языке – АО «Капитальные Инвестиции»;

2.1.3. полное на английском языке – Joint Stock Company “Capital Investments”;

2.1.4. сокращенное на английском языке - Capital Investments JSC.

2.2. Место нахождения Общества – Российская Федерация, город Москва.

Статья 3. Правовое положение Общества

3.1. Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации. Правовое положение Общества определяется законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

По вопросам, не урегулированным настоящим Уставом, Общество вправе принимать внутренние документы. Внутренние документы Общества принимаются на основании законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

3.2. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

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

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

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

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

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

3.6. Общество вправе размещать облигации и иные ценные бумаги, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

3.7. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Создание Обществом филиалов и открытие представительств за пределами территории Российской Федерации осуществляются также в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

3.8. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

Держателем реестра акционеров Общества, а также лицом, осуществляющим ведение записей по учету прав на ценные бумаги, является регистратор.

Общество и регистратор солидарно несут ответственность за убытки, причиненные акционеру в результате утраты акций или невозможности осуществить права, удостоверенные акциями, в связи с ненадлежащим соблюдением порядка ведения реестра акционеров общества, если не будет доказано, что надлежащее соблюдение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или действий (бездействия) акционера, требующего возмещения убытков, в том числе вследствие того, что акционер не принял разумные меры к их уменьшению.

Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно информировать держателя реестра акционеров общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

3.9. Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);
- Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной и правовой деятельностью является ревизионная комиссия (ревизор).

Генеральный директор и ревизионная комиссия (ревизор) избираются в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

Статья 4. Цели и предмет деятельности Общества

4.1. Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

4.2. Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе:

4.2.1. капиталовложения в акции, облигации, векселя, инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и т.п.;

4.2.2. капиталовложения в собственность;

4.2.3. консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

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

Статья 5. Уставный капитал и акции Общества

5.1. Уставный капитал Общества составляет 1 455 000 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят пять миллионов) рублей, разделен на 145 500 (Сто сорок пять тысяч пятьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая.

100 процентов акций Общества оплачивается денежными средствами. Акции Общества, распределённые при его учреждении, должны быть полностью оплачены денежными средствами в течение года с момента государственной регистрации Общества. Не менее 50 процентов акций Общества, распределённых при его учреждении, должно быть оплачено в течение трёх месяцев с момента государственной регистрации Общества.

5.2. Общество вправе разместить дополнительно к размещенным 170 000 (сто семьдесят тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая, на общую сумму 1 700 000 000 (один миллиард семьсот миллионов) рублей (объявленные акции).

Права, предоставляемые объявленными обыкновенными именными бездокументарными акциями, соответствуют правам акционеров Общества – владельцев обыкновенных акций, установленным пунктом 6.1 статьи 6 настоящего Устава.

5.3. Акция не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты, за исключением акций, приобретаемых учредителями при создании Общества.

Акции Общества, распределённые среди учредителей, предоставляют право голоса с момента государственной регистрации Общества.

5.4. Общество вправе размещать только обыкновенные акции. Все акции Общества являются именными в бездокументарной форме. Голосующей акцией по всем вопросам компетенции общего собрания является обыкновенная акция.

5.5. Увеличение и уменьшение уставного капитала Общества может быть произведено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Права, обязанности и ответственность акционеров.

6.1. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав. Акционер – владелец обыкновенных именных бездокументарных акций Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Общества имеет следующие права:

6.1.1. принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

6.1.2. выдвигать и избирать кандидатов и быть избранными в органы управления и в контрольные органы Общества;

6.1.3. вносить вопросы в повестку дня Общих собраний акционеров;

6.1.4. получать долю чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

6.1.5. получать часть имущества Общества, оставшегося после ликвидации Общества, пропорционально числу имеющихся акций;

6.1.6. отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения преимущественного права приобретения других акционеров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и статьей 7 настоящего Устава;

6.1.7. преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу;

6.1.8. требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

6.1.9. свободного доступа к документам Общества в порядке, предусмотренном законодательством, и получения их копий за разумную плату в размере стоимости копирования;

6.1.10. передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своим представителям на основании доверенности;

6.1.11. обращаться с исками в суд;

6.1.12. требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества;

6.1.13. принимать участие в управлении делами Общества;

6.1.14. обжаловать решения органов Общества, влекущих гражданско-правовые последствия в случаях и в порядке, предусмотренном законом;

6.1.15. оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки;

6.1.16. требовать возмещения убытков, причиненных Обществу;

6.1.17. требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу или иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей Общества
осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

6.2. Акционеры – владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций обязаны:

6.2.1. оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества и договором об их приобретении;

6.2.2. выполнять требования Устава Общества и решения его органов управления;

6.2.3. сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности Общества;

6.2.4. осуществлять иные обязанности, предусмотренные Уставом Общества, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

6.3. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества, а несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

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

7. Осуществление акционерами преимущественного права приобретения акций и ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества.

7.1. Преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами.

7.1.1. Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Общество не имеет преимущественного права приобретения акций, продаваемых его акционерами, если акционеры не использовали своё преимущественное право приобретения акций.

7.1.2. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Извещение акционеров Общества осуществляется через Общество путём направления письменного сообщения заказным письмом или личного вручения Генеральному директору под роспись.

Датой извещения акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу, остальных акционеров и Общества считается дата получения письменного сообщения (заказного письма либо личного вручения).

Общество осуществляет извещение акционеров Общества путём направления им письменных сообщений заказными письмами или личного вручения акционерам (их полномочным представителям, действующим на основании доверенности) под расписку. Расходы, связанные с таким извещением, несёт акционер, намеренный продать свои акции.

7.1.3. Акционеры Общества могут воспользоваться преимущественным правом приобретения акций, предлагаемых для продажи, в течение 30 дней со дня извещения акционеров и Общества. Если в течение указанного срока акционеры Общества не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам.

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

При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер общества вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер узнал либо

должен был узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Уступка указанного преимущественного права не допускается.

7.2. Преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции.

7.2.1. В случае принятия решения о размещении посредством закрытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по данному вопросу, имеют преимущественное право приобретения таких ценных бумаг в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа). Указанное право не распространяется на размещение акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляемое посредством закрытой подписки только среди акционеров, если при этом акционеры имеют возможность приобрести целое число размещаемых акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, пропорционально количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа).

7.2.2. Список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, составляется на основании данных реестра акционеров на дату принятия решения, являющегося основанием для размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции.

7.2.3. Порядок осуществления преимущественного права приобретения акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, определяется в соответствии со статьёй 41 закона «Об акционерных обществах».

8. Приобретение и выкуп Обществом размещённых акций

8.1. Приобретение Обществом размещённых акций.

8.1.1. Общество вправе приобретать размещённые им акции по решению общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества путём приобретения части размещённых акций в целях сокращения их общего количества. Акции, приобретённые Обществом в этом случае, погашаются при их приобретении.

8.1.2. Общество вправе приобретать размещённые им акции по решению общего собрания акционеров. Акции, приобретённые Обществом в этом случае, должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения.

8.1.3. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Такой срок не может быть меньше 30 дней.

8.1.4. Не позднее чем за 30 дней до начала срока, в течение которого осуществляется приобретение акций, Общество обязано уведомить акционеров – владельцев определённых категорий (типов), решение о приобретении которых принято. Уведомление должно содержать сведения, указанные в подпункте 8.1.3. настоящей статьи.

8.1.5. Каждый акционер – владелец акций определённых категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае, если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учётом ограничений, установленных статьёй 72 закона «Об акционерных обществах», акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

8.2. Выкуп акций Обществом по требованию акционеров.

8.2.1. Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 75 закона «Об акционерных обществах».

8.2.2. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с законом «Об акционерных обществах» может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

8.2.3. Порядок осуществления акционерами права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций и порядок выкупа определяется в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Статья 9. Общее собрание акционеров

9.1. Высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров.

Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании совета директоров, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подпунктом 9.2.11. пункта 9.2. настоящей статьи, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Проводимые помимо годового общие собрания акционеров являются внеочередными.

9.2. К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

9.2.1. внесение изменений в настоящий Устав или утверждение Устава в новой редакции;

9.2.2. реорганизация Общества;

9.2.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

9.2.4. определение необходимости создания, а также количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;

9.2.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

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

9.2.8. образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;

9.2.9. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.10. назначение аудитора Общества;

9.2.11. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года;

9.2.12. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;

9.2.13. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

9.2.14. избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.15. дробление и консолидация акций;

9.2.16. принятие решений об одобрении сделок с заинтересованностью, в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

9.2.17. принятие решений об одобрении крупных сделок, в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

9.2.18. приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

9.2.19. принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

9.2.20. утверждение внутренних документов Общества;

9.2.21. принятие решений о создании и прекращении деятельности филиалов, представительств, отделений Общества;

9.2.22. принятие решений об одобрении сделок и/или выдаче доверенностей на осуществление сделок на сумму более 10 000 000 (десять миллионов) рублей, не включая НДС, с одним контрагентом в течение года.

9.2.23. решение иных вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров Федеральным законом «Об акционерных обществах».

9.3. Принимая во внимание, что число акционеров - владельцев голосующих акций Общества менее пятидесяти, в соответствии с пунктом 1 статьи 64 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общее собрание акционеров не формирует Совет директоров; все функции (полномочия), отнесенные Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции Совета директоров, осуществляет Общее собрание акционеров (за исключением вопроса о проведении Общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, отнесенного к компетенции исполнительного органа Общества).

Лицом, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, а также решение других вопросов, связанных с проведением общего собрания акционеров, является Генеральный директор Общества.

9.4. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения настоящим Уставом или Федеральным законом «Об акционерных обществах» не установлено иное.

9.5. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 9.2.1. – 9.2.3., 9.2.5. и 9.2.18. пункта 9.2 настоящей статьи, принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

9.6. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Обществу.

9.7. Общество проводит годовое Общее собрание акционеров не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, устанавливаемого с 1 января по 31 декабря.

На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы, предусмотренные абзацем третьим пункта 1 статьи 47 закона «Об акционерных обществах», а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Помимо годового могут созываться внеочередные общие собрания. Внеочередные собрания акционеров могут быть созваны в порядке, определяемом настоящим Уставом в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».

10. Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров

10.1. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества. Дата составления списка, его содержание и порядок ознакомления с ним определяются в соответствии с законом «Об акционерных обществах».

10.2. Сообщение о проведении общего собрания должно быть сделано в сроки, предусмотренные законом «Об акционерных обществах». В указанные сроки сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, заказным письмом или вручено лично под роспись. Сообщение составляется в соответствии с пунктом 2 статьи 52 закона «Об акционерных обществах».

10.3. Предложения в повестку дня общего собрания акционеров.

10.3.1. Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в совет директоров, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества и на должность Генерального директора Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. Такие предложения должны поступить не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.

10.3.2. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером). Такое предложение должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов – имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нём, предусмотренные Уставом или внутренними документами Общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

10.3.3. Генеральный директор Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания сроков, установленных пунктами 1 и 2 статьи 53 закона «Об акционерных обществах» и настоящей статьёй Устава.

Вопрос, предложенный акционерами (акционером), подлежит включению в повестку дня общего собрания акционеров, равно как и выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 53 закона «Об акционерных обществах».

Мотивированное решение Генерального директора Общества об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества направляется акционерам (акционеру), внёсшим вопрос или выдвинувшим кандидата, не позднее трёх дней с даты его принятия.

10.4. Порядок подготовки к проведению общего собрания акционеров определяется в соответствии со статьёй 54 закона «Об акционерных обществах».

10.5. Внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению Генерального директора Общества на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

В течение пяти дней с даты предъявления требования ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного общего собрания должно быть принято решение о созыве данного собрания либо об отказе в его созыве.

Иные вопросы, касающиеся внеочередного общего собрания акционеров, регулируются в соответствии с законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

10.6. Решения, принятые Общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, или доводятся не позднее 10 дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

10.7. По результатам собрания, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» составляется протокол не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на общем собрании акционеров и секретарем общего собрания акционеров.

10.8. Решение общего собрания акционеров может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путём проведения заочного голосования

Статья 11. Исполнительный орган Общества

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

11.2. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества.

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

11.3.1. открывает счета Общества в банках;

11.3.2. совершает сделки, распоряжается имуществом и денежными средствами Общества, подписывает все финансово-хозяйственные и иные документы от имени Общества, при этом Генеральный директор вправе без согласия общего собрания акционеров совершать сделки и/или выдавать доверенности на осуществление сделок на сумму не более 10 000 000 (десять миллионов) рублей (далее – «лимит»), не включая НДС, с одним контрагентом в течение года. Сделки, превышающие установленный лимит, совершаются, а доверенности, предусматривающие полномочия сверх установленного лимита, выдаются Генеральным директором с предварительного одобрения общего собрания акционеров Общества.

11.3.3. представляет Общество во всех органах государственной и муниципальной власти, а также любых организациях без доверенности;

11.3.4. в соответствии с Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации в предусмотренных законодательством случаях;

11.3.5. утверждает штатное расписание и должностные инструкции, осуществляет приём на работу и увольнение сотрудников Общества (в том числе руководителей филиалов и представительств Общества), заключает трудовые договоры, применяет к работникам меры поощрения и налагает на них взыскания;

11.3.6. издаёт приказы и даёт указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;

11.3.7. созывает общее собрание акционеров и утверждает его повестку дня;

11.3.8. исполняет в соответствии с законодательством и Уставом другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, за исключением функций, закреплённых законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества за другими органами управления Общества.

11.4. Генеральный директор избирается годовым общим собранием акционеров на срок три года.

Статья 12. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества

12.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества общим собранием акционеров в соответствии с Уставом Общества избирается ревизионная комиссия (ревизор).

12.2. Количественный состав ревизионной комиссии (ревизора) определяется решением годового общего собрания акционеров Общества. Срок полномочий избранных членов ревизионной комиссии (ревизора) составляет один год.

12.3. Компетенция ревизионной комиссии (ревизора) Общества по вопросам, не предусмотренным законодательством Российской Федерации, определяется Уставом Общества.

Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяется внутренним документом Общества, утверждаемым общим собранием акционеров.

12.4. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) Общества, решению общего собрания акционеров, совета директоров, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

12.5. По итогам проверки ревизионная комиссия (ревизор) Общества составляет заключение, в котором должны содержаться:

12.5.1. подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов общества;

12.5.2. информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

12.6. По требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества лица, занимающие должности в органах управления общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности общества в течение десяти дней со дня предъявления письменного требования.

12.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров.

13. Дивиденды Общества. Фонды и чистые активы Общества.

13.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено законом «Об акционерных обществах». Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Общество обязано выплатить объявленные дивиденды. Дивиденды выплачиваются деньгами из чистой прибыли Общества.

13.2. Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимаются общим собранием акционеров.

13.3. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путём обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного Уставом Общества. Размер ежегодных отчислений должен составлять 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного Уставом Общества.

13.4. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учёта в порядке, устанавливаемом Министерством финансов Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

14. Учёт и отчётность. Документы Общества. Информация об Обществе.

14.1. Бухгалтерский учёт и финансовая отчётность Общества.

Общество обязано вести бухгалтерский учёт и представлять финансовую отчётность в порядке, установленном законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчёте Общества, годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности, должна быть подтверждена ревизионной комиссией Общества. Годовой отчёт Общества подлежит предварительному утверждению Генеральным директором Общества не позднее чем за 30 дней до даты проведения годового общего собрания акционеров.

14.2. Финансовый год Общества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

14.3. Хранение документов Общества.

Общество обязано хранить следующие документы:

- устав Общества и внесенные в него изменения и дополнения, которые зарегистрированы в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положения о филиалах или представительствах Общества;
- годовые отчёты;
- документы бухгалтерского учёта;
- документы бухгалтерской отчётности;
- протоколы общих собраний акционеров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества;
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц;
- списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями закона «Об акционерных обществах»;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчёты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с законом «Об акционерных обществах» и иными федеральными законами (в случае наличия указанных документов);
- уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;
- судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;
- иные документы, предусмотренные законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества, внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров, органов управления Общества, а также документы, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

Общество хранит указанные документы по месту нахождения его единоличного исполнительного органа по адресу, указанному в пункте 2 статьи 2 настоящего Устава, в

порядке и в течение сроков, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

14.4. Предоставление Обществом информации.

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

Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, указанным в пункте 1 статьи 89 закона «Об акционерных обществах», в порядке и сроки, предусмотренные указанным законом.

Статья 15. Реорганизация и ликвидация Общества

15.1. Общество может быть реорганизовано и ликвидировано по решению Общего собрания акционеров, по решению суда и в иных случаях в соответствии с законодательством.

15.2. При ликвидации Общества Общее собрание или уполномоченный государственный орган создают (назначают) ликвидационную комиссию, определяет порядок и сроки проведения ликвидации, устанавливает срок предъявления претензий для кредиторов.

15.3. Оставшиеся после ликвидации Общества средства, в том числе от распродажи имущества, подлежат пропорциональному распределению между акционерами Общества.

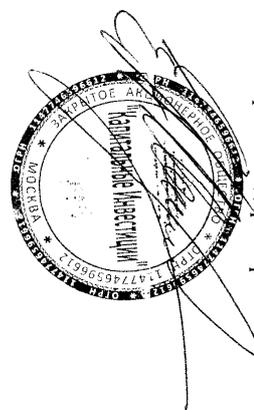
15.4. При реорганизации или ликвидации Общества все его документы передаются в соответствии с установленными правилами правопреемнику(ам). При отсутствии правопреемника документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, а также документы по личному составу (приказы, личные дела, карточки учёта, лицевые счета и другие) передаются на государственное хранение в соответствующие архивы по месту нахождения Общества. Передача и упорядочение документов осуществляется силами и за счёт средств Общества в соответствии с требованиями архивных органов.

15.5. Условия и порядок реорганизации и ликвидации, не предусмотренные настоящим Уставом, регулируются действующим законодательством.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
18 (восемнадцать) листов

Генеральный директор

Е.А. Шмурнов



**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.**

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Организация <u>Акционерное общество "Калитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес) <u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	582	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	1 892 147	-
	в том числе:				
	улучшения здания бизнес-центра		-	108 816	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 166	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 950 988	1 896 486	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	316 548	101 249	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями		-	71 919	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	389 390	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	410	-
	Итого по разделу II	1200	370 654	500 531	-
	БАЛАНС	1600	2 321 642	2 397 017	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 155 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(20 851)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 434 149	1 139 362	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	810 036	854 609	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	331 761	-
	в том числе:				
	векселя выданные		-	331 761	-
	Итого по разделу IV	1400	810 036	1 186 371	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	77 449	71 271	-
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики		-	28 303	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	77 457	71 284	-
	БАЛАНС	1700	2 321 642	2 397 017	-

Руководитель


 Шуплов Евгений Александрович
 (подпись)

29 января 2018 г.



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

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД		31	12	2015
Дата (число, месяц, год)		31744504		
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>		7709954948		
Идентификационный номер налогоплательщика		65.23.1		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>		12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>		384		
Единица измерения: в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	237 869	88 583
	Себестоимость продаж	2120	(128 869)	(34 191)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	54 392
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	52 625
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 575	6 623
	Проценты к уплате	2330	(108 038)	(61 425)
	Прочие доходы	2340	5 697	1 759
	Прочие расходы	2350	(22 125)	(19 558)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 041)	(19 976)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(380)	(343)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	828	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 213)	(15 638)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 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	(5 213)	(15 638)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

*(подпись)*Вимурнов Евгений
Александрович
Директор филиала

29 января 2018 г.

*(подпись)*



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
Акционерного общества
«Капитальные Инвестиции»
за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.**

127055, Россия, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 58/70, стр. 2, АО «ЭК»
тел.: +7 (495) 777-08-55; +7 (495) 777-08-94; +7 (495) 676-33-40

www.2kaudit.ru
info@2kaudit.ru

12 Port House Plimsdon Wharf London SW11 3TY GB
Moscow International Phone: +44 (0) 20 7638 4005



СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ	
Наименование аудируемого лица	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Место нахождения	105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9
Данные о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве от 29 мая 2014 г. серия 77 № 017059065
ОГРН	1147746596612
СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ	
Наименование аудитора	Акционерное общество «2К» (АО «2К»)
Место нахождения	127055, Россия, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 2
Телефон	(495) 777-08-95, (495) 777-08-94, (495) 626-30-40, (495) 721-14-57
Данные о государственной регистрации	Свидетельство Московской регистрационной палаты № 575281 от 04 марта 1994 г.
	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице от 18 сентября 2014 г. за ГРН 8147747741639, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
ОГРН	1027700031028
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член СРО «Российский союз аудиторов» (Ассоциация), аккредитованный при Минфине России (Приказ Минфина России от 26 ноября 2009 г. № 578 «О внесении сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов»)
ОРНЗ (основной регистрационный номер записи) в реестре аудиторов и аудиторских организаций	10303000547
Членство в профессиональном аудиторском объединении	Член ассоциации независимых консалтинговых и аудиторских компаний Morison KSi

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Акционеру
Акционерного общества
«Капитальные Инвестиции»**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. включительно, состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 г.;
- Отчета о финансовых результатах за 2016 год;
- Отчета об изменениях капитала за 2016 год;
- Отчета о движении денежных средств за 2016 год;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет руководство Акционерного общества «Капитальные Инвестиции».

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой Учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31 декабря 2016 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Генеральный директор АО «ЗК»,
кандидат экономических наук



Т. А. Касьянова

г. Москва, 17 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2016
Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО 31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709954948		
Вид экономической деятельности	<u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	12267	16	
		по ОКФС / ОКФС 384		
		по ОКЕИ 384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе:				
	УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе:				
	МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	266 255	101 249
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ				331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		26 854	20 137	28 303
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе:			
	налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 867
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН 7709954948
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги по ОКВЭД
Организационно-правовая форма / форма собственности Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) _____

Коды		
0710001		
31	12	2017
31744504		
7709954948		
64.99.1		
12267	16	
384		

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 198	18 669	11 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 052 429	2 125 343	1 957 047
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 250	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	54 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 736	340 361
	БАЛАНС	1600	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	707 250	749 042	810 036
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	707 250	749 042	810 036
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 252	55 292	77 457
	БАЛАНС	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель _____
(подпись)

**Шмурнов Евгений
Александрович**

(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г. _____

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД		Коды		
		Дата (число, месяц, год)		0710002		
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО		31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		31744504		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД		7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС		64.99.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		12267	16	
				384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	266 154	255 175
	Себестоимость продаж	2120	(166 844)	(179 466)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	99 310	75 709
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 549)	(2 919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 761	72 790
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 095	1 761
	Проценты к уплате	2330	(84 735)	(98 380)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 150)	(13 786)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(79)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 323)	(30 169)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Шмурнов Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

16.3. Расчет рыночной стоимости доходных вложений в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности составляют 2 027 917 тыс. руб. или 85,57% от валюты баланса, и представлены недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А. и неотделимыми улучшениями здания. На земельный участок оформлено право долгосрочной аренды.

Фотографии здания



Описание объекта

Согласно информации заказчика, здание представляет собой бизнес-центр класса А «Синоп», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Центральный, Площадь Александра Невского, Синопская наб., д. 22.

Бизнес-центр «SINOP» находится в МО «Смольнинский» Центрального района Санкт-Петербурга по адресу: Синопская набережная, дом 22. БЦ расположен недалеко от площади и моста Александра Невского. Рядом проходят Херсонский проезд, улицы Херсонская и Исполкомская, проспект Бакунина. Расстояние до КАД составляет 9,9 км, до ЗСД — 16 км. От

ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского» до делового центра можно дойти пешком за 10 минут.

Земельный участок, на котором расположено здание принадлежат Обществу на правах аренды.

Локальное местоположение

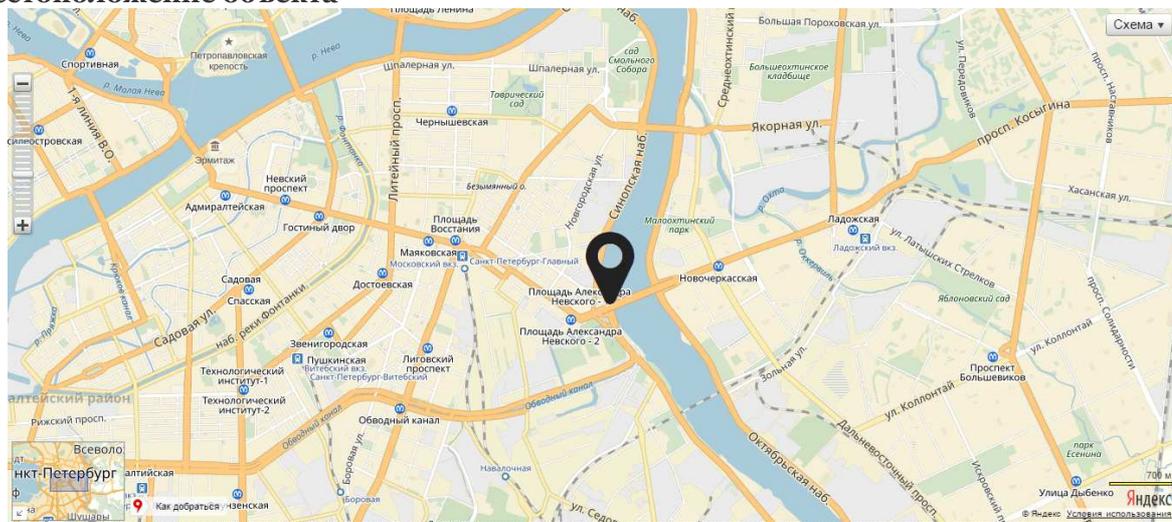
Объект оценки расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен с северной стороны проспектом Бакунина, с восточной стороны Синопской набережной, с южной стороны Херсонским проездом, с западной стороны Исполкомской ул.

Квартал, в котором расположен объект оценки является зоной застройки жилыми и общественно-деловыми объектами.

Доступность автомобильным и общественным транспортом - хорошая. В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки общественного транспорта, ст. м. «Пл. Александра Невского». Парковка возможна непосредственно на территории объекта – наземная и подземная.

Экологическое состояние в районе соответствует средне городскому уровню.

Местоположение объекта



ВЫВОДЫ:

- Объект оценки расположен в окружении общественно-деловой и жилой застройки в непосредственной близости р.Нева;
- Строение находится в отличном состоянии.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.



Центральный район расположен на левом берегу реки Невы. Центральная часть города. Район относят к «историческому центру». Основные достопримечательности, исторические и культурные объекты: Зимний дворец, Дворцовая площадь, Русский музей, Казанский собор, Инженерный замок, Марсово поле, Таврический дворец, Смольный собор и др. Стык Обводного канала и Невы - Нева - Адмиралтейский проспект - Гороховая - Фонтанка - улица Бородинская - улица Звенигородская - Обводный канал. Территория: 1700 га. Население: около 300 тысяч человек.

Центральный район граничит с районами:

- Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Невы;
- Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала;
- Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова - северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта – ось Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской - север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки - на юго-запад по оси реки Фонтанки - северо-запад по оси улицы Гороховой - северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта - северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Невы.

История Центрального района

Центральный район был образован весной 1994 года из бывших трех: Смольнинского, Дзержинского и Куйбышевского, но он имеет традиции и историю, начинающиеся со дня основания Санкт-Петербурга.

Район включает в себя исторические Адмиралтейскую, Казанскую, Литейную, Рождественскую и Александро-Невскую части ("частями" в Петербурге VIII-XIX веках называли районы города). "Столичный парадиз" рожден гением и трудом нескольких поколений великих архитекторов.

В Адмиралтейской части сосредоточены главные и красивейшие дворцы столицы Российской Империи. Центром Петербурга при Петре I был укромный Литейный дворец у истока Фонтанки в Летнем саду. Вверх по Неве от него был построен Литейный дом, за ним, к Смольному, находились дворцы наследника и царевны. Ближе к Царицыну лугу (Марсову полю) помещались немецкая и греческая слободы.

В это же время (в 1720 г.) на противоположном конце Большой перспективы (так тогда назывался Невский проспект) Петр I закладывает Александро-Невский монастырь.

При императрице Елизавете Петровне Петербург приобретает пышность благодаря гению архитектуры барокко Б.Ф.Растрелли. Большинство его творений украшают Центральный район. Это Зимний, Аничковский, Воронцовский, Строгановский дворцы, Смольный монастырь.

При Екатерине II в создании неповторимого и уникального облика центра Петербурга принимает участие целая плеяда великих зодчих: А.Ринальди создает Мраморный дворец и костел Св.Екатерины, Ю.Фельтен - малый Эрмитаж, ограду Летнего сада, И.Стасов - Таврический дворец, Троицкий собор, А.Воронихин - Казанский собор, Д.Кваренги - Эрмитажный театр, колокольню церкви Владимирской Божией матери.

Эти и многие другие архитектурные жемчужины украсили парадный венец столицы в блистательной второй половине XVIII века. Гений К.И.Росси создал в центре города единое целое из величественных ансамблей и площадей, государственных зданий, набережных, дворцов. Это стало достижением мирового градостроительства, а Петербург превратился в один из прекраснейших городов мира.

В настоящее время на территории района находятся 357 памятников истории и архитектуры, 20 памятников монументальной скульптуры украшают его площади. Нет в России, да и в мире не много найдется, мест с такой концентрацией памятников истории и архитектурных шедевров. Это же можно сказать и об учреждениях культуры. На нашей территории находятся 18 концертных организаций, 37 театров, среди них: Большой драматический театр им. Г.Товстоногова, театр оперы и балета им. М.П.Мусоргского, Малый драматический театр, театр хореографических миниатюр, Филармония, Капелла, Джазовая филармония, "Петербург-Концерт" и многие другие.

Инфраструктура района

Протяженность всех улиц и проездов около 136 км. Наиболее важные магистрали - Невский, Лиговский, Литейный, Суворовский, Загородный проспекты; улицы Восстания, Чайковского, Фурштатская, Некрасова, Гороховая; набережные: Дворцовая, Кутузова, Робеспьера, Синопская, р.Фонтанки, Обводного канала.

В районе 110 детских садов, 62 школы, 4 лицея, 8 гимназий; 17 больниц (2 инфекционных, 10 городских, 3 детские, 2 ведомственные), 17 поликлиник (2 детские, 6 взрослых, 7 стоматологических, 2 ведомственные), 4 центра неотложной медицинской помощи.

Экология района

Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе, радиационная обстановка средняя в пределах города.

Нева, Мойка, Фонтанка, канал Грибоедова - «умеренно грязные» (только у Охтинского моста «загрязненные»). Обводный канал от «умеренно загрязненного» до «грязного». Экология Центрального района несколько хуже среднестатистических данных по «среднему» району, не более. Район обильно обжит станциями метро (5 станций).

Невский проспект.

Невский проспект - главная и самая знаменитая магистраль Санкт-Петербурга. Она связывает Дворцовую площадь с площадью Александра Невского. Здесь расположены храмы трёх христианских конфессий: протестантский, католический и православный.

Невский проспект не сразу стал центральной улицей города. Изначально его трасса состояла из двух отдельных дорог. Будущий Невский проспект складывался как главная въездная дорога в Санкт-Петербург с юга - из Москвы и Великого Новгорода.

С 1999 по 2004 год велось мощение тротуаров Невского проспекта от Адмиралтейства до площади Восстания гранитными плитами. В это же время велась реконструкция трассы. На Невском проспекте меняли коммуникации, обновляли инженерные сети. В 2005-2006 годах фасады практически всех зданий украсила художественная подстветка.

В 2008 году была проведена очередная реконструкция Невского проспекта. На участке от Адмиралтейства до площади Восстания предполагается создание выделенной полосы для общественного транспорта. Тротуары от площади Восстания до площади Александра Невского сменили асфальтовое покрытие на гранитное.

В настоящее время Невский проспект продолжает быть местом, где проводятся массовые праздничные мероприятия. В Новый Год, День Победы в Великой Отечественной войне (9 мая) и День Города (27 мая) проспект от реки Фонтанки до Дворцовой площади превращается в пешеходную зону.

Выводы и позиционирование объекта:

Исходя из описания местоположения и состояния объектов оценки можно сделать следующие выводы:

Местоположение и состояние объектов оценки имеют как положительные, так и отрицательные характеристики:

положительные характеристики:

- наличие подведённых инженерных коммуникаций;
- расположение в центральной части города;
- близость станции метрополитена;
- парковка автотранспорта на территории объекта.

отрицательные характеристики:

- наличие промышленных объектов на противоположной стороне Херсонского проезда.

Выводы: По мнению Оценщиков, район местоположения оцениваемого объекта характеризуется развитыми инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами. Учитывая уровень развития района, характер ближайшего окружения, состояние, объемно-планировочные характеристики оцениваемых объектов, Оценщики пришли к выводу: здание, являющееся объектом оценки можно позиционировать в сегмент офисной недвижимости.

Обзор рынка офисной недвижимости

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



За отчетный период наблюдался рост объема инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге. При этом по России данный показатель за 2017 год снизился на 20%. На сегодня доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиционных сделок по стране достигла одной пятой. В абсолютном значении больше всего инвестиций приходится на сектор торговой недвижимости, но число объектов, в которые эти средства вкладываются, невелико. Тогда как, например, при меньшей сумме инвестиций наибольшее число проектов по-прежнему относится к сектору гостиничного бизнеса. Офисная недвижимость пользуется наименьшим интересом у инвесторов.

Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале текущего года:

1. За рассматриваемый период состоялись две крупные сделки в секторе офисной недвижимости, в том числе продажа здания бизнес-центра «Северная столица» на наб. р. Мойки, 36 (22,4 тыс. кв.м, класс В), экспертная оценка суммы сделки – в интервале 1,7-2,0 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной стала сделка по аренде 2,5 тыс. кв.м в БЦ «Маркс» на Измайловском пр., 29 (15,6 тыс. кв.м, класс В+), экспертная оценка уровня арендных ставок – в интервале 1 800-2 000 руб./кв.м в мес.
3. Был введен в эксплуатацию крупный бизнес-центр «Renaissance business park» на ул. Смольячкова, 6, площадью 28 тыс. кв.м. Здание сертифицировано по стандарту «LEED Platinum». В целом ввод офисной недвижимости в настоящий момент незначителен, а размеры объектов невелики.
4. Были заявлены два проекта, в том числе обновлена информация по «Лахта-центр» на Лахтинском пр., 2 (текущие параметры предполагаемого к строительству второго корпуса бизнес-центра: площадь - 172 тыс. кв.м, 13 этажей общей высотой 88 м, двухуровневый подземный паркинг).



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

- I. Основные показатели рынка:
 1. Прирост офисных площадей составил около 28 тыс. кв.м. Объем предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала около 3 570 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 675,78 кв.м на одну тысячу человек).
 2. Чистое поглощение медленно снижается; при этом поглощение в значительной степени происходит за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.
 3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,3%, для класса В – 94,0%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.
 4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти. На конец квартала данный показатель составляет для класса А – 1 490-1 690 руб./кв.м в месяц, для класса В – 990-1 190 руб./кв.м в месяц.
 5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 118 500-128 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца – около 2,5%), арендных ставок – 830-930 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца – около 3,3%).
 6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,5%-11,5%.
- II. Основные тенденции рынка:
 1. Ввод офисных объектов в городе в настоящий момент находится на самом низком уровне за последнее десятилетие. Почти по всем анонсированным объектам сроки переносятся и переносятся неоднократно. До конца года ещё возможен ввод около 100 тыс. кв.м, но скорей всего не появится и половины из заявленного объема.
 2. Большинство новых объектов на рынке сейчас строится для конкретного арендатора, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется.
 3. Низкий уровень ввода и высокое поглощение уже привело к дефициту некоторых видов офисных площадей. Так, например, на рынке в настоящий момент мало свободных помещений значительной площади. В частности, этому способствовало и то, что за последние несколько лет наиболее крупные помещения, а часто – и объекты целиком, арендуют различные структуры «Газпрома».
 4. Низкие объемы ввода новых площадей и устойчивый спрос привели к повышению арендных ставок на качественную офисную недвижимость. В свою очередь, это привело к тому, что поглощение, бывшее до того почти год на высоком уровне, стало резко снижаться.
 5. Наибольшим спросом на рынке пользуются объекты в Центральном, Адмиралтейском и Московском районах, в последнем – преимущественно в северной части. Наименее востребованы офисные площади в Красногвардейском, Невском и Калининском районах. В то же время, интерес инвесторов постепенно смещается от центра на периферию. Причём теперь речь идёт не только об объектах низкого класса, но и престижных проектах. Средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.
 6. В центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка (менее 2%). Часть экспертов предполагает, что дефицит свободных помещений в центральных районах, с учётом отсутствия там свободных пятен под застройку, вызовет увеличение числа проектов реконструкции исторических зданий. В качестве примера можно назвать реконструкцию здания «Русского торгово-промышленного банка» (Бол. Морская ул., 15).
 7. В настоящий момент доля офисных объектов с внешним управлением составляет около 42-43%. Этот показатель увеличивается с 2008 г. Однако на сегодня эксперты наблюдают замедление роста. По прогнозам доля объектов, находящихся в управлении специализированных компаний не превысит 50%, причём её рост остановится в ближайшие годы.
 8. Постепенно увеличивается объём объектов, сертифицированных по экологическим стандартам LEED. Также растёт доля арендаторов, учитывающих наличие такой сертификации при выборе помещений. В настоящее время на рынке качественной офисной недвижимости около трети объектов соответствуют указанным стандартам.
 9. В причинах поиска нового офиса арендаторы чаще всего указывают улучшение условий и увеличение площадей, экономии на аренде и открытие нового офиса компании. Самыми востребованными форматом являются помещения от 200 до 500 кв.м. Арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой. Вместе с тем встречается и схема, когда помещение предлагается в формате «shell/core», а отделка производится за счёт арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание на территории аэропорта «Пулково» (581 кв.м, участок 0,15 га; Вальтерн ул., 11, к. 2; назначение свободное)	август	«БизнесФинТКонсалт»	25,2 млн. руб. (43 тыс. руб./кв.м)
БЦ «Северная столица» (22,4 тыс. кв.м; класс А; наб. р. Мойки, 36)	сентябрь	«Империум»	Экспертная оценка – 1,7-2,0 млрд. руб.
Доходный дом страхового общества «Россия» (7,2 тыс. кв.м; объект культурного наследия федерального значения; Б. Морская ул., 37)	сентябрь	«GS Group»	Экспертная оценка – 1,0-1,2 млрд. руб.
Сделки по аренде			
2,5 тыс. кв.м в БЦ «Марис» (15,6 тыс. кв.м, класс В+; Измайловский пр., 29)	июль	«Роснефть»	Экспертная оценка – 1 800-2 000 руб./кв.м в мес.
Административное здание целиком (3,5 тыс. кв.м; четыре этажа; Фурштатская ул., 3А)	июль	Пенсионный фонд РФ	Экспертная оценка – 3-4 млн. руб. в мес.
0,6 тыс. кв.м в БЦ «Renaissance Premium» (17,8 тыс. кв.м; класс А; ул. Решетникова, 14)	сентябрь	«Mining Element»	Экспертная оценка – 2 000-2 200 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
«Renaissance business park», ул. Смольникова, 6, корп. 1	«Renaissance Development»	28 тыс. кв.м, класс А, соответствует стандарту «LEED Platinum»	ок. 2 660 руб./кв.м общей площади	Целиком передан ООО «Газпром переработка»	сентябрь

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
«Лакта-центр», Лактинский пр., 2 н. 3	Бизнес-центр	«Газпром»	171,8 тыс. кв.м, вторая башня бизнес-центра, 13 этажей, высота – 88 м, двухуровневый подземный паркинг, полилинника, рестораны и т.д.		
Коломяжский пр., 19	МФК	«Союз-Строй»	МФК (на участке 1,1 га), включая бизнес-центр и апартаменты. Комплекс зданий с доминантой 24 этажа (75 м), общая площадь – 68 тыс. кв.м, полезная – ок. 60 тыс. кв.м. Ок. 70% – бизнес-центр, включая инфраструктуру (объезд, торговые помещения, банк – на первых двух этажах)	3 млрд. руб.	2020

Выводы:

Прирост офисных площадей составил около 28 тыс. кв.м. Объем предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала около 3 570 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 675,78 кв.м на одну тысячу человек).

Чистое поглощение медленно снижается; при этом поглощение в значительной степени происходит за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,3%, для класса В — 94,0%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.

Средний уровень ставок продолжает медленно расти. На конец квартала данный показатель составляет для класса А — 1 490-1 690 руб./кв.м в месяц, для класса В — 990-1 190 руб./кв.м в месяц.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 118 500-128 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 2,5%), арендных ставок — 830-930 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 3,3%).

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,5%-11,5%.

Выбор подхода к оценке

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании

информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

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

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

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

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

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

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

Выводы:

Учитывая возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации тип объектов оценки (бизнес-центр), состояние, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения двух подходов – сравнительного и доходного.

От применения затратного подхода Оценщики вынуждены отказаться, учитывая тип и состояние объекта оценки.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией

выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Информация об объектах оценки, приведена выше «Описание объекта оценки».

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу объектам сходным по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость с оцениваемым.

Основными критериями отбора служили следующие характеристики:

- расположение объекта аналога вблизи от объекта оценки;
- сопоставимая площадь помещений;
- состояние и функциональное назначение помещений;

Таблица. Описание объектов-аналогов

Факторы сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5	Объект аналог 6	Объект аналог 7	Объект аналог 8	Объект аналог 9	Объект аналог 10	Объект аналог 11
Адрес	м. Челюсская, Красног Курганта ул., 25	м. Горьковская, Каменноостровский проспект 11	ул. Моисеево, 24	Уткин пер., м. Ладожская	м. Василеостровская/Резки Смоленя наб. 33	м. Обводный канал, набережная Обводного канала, 62	м. Лиговский пр., ул. Чернышевского	м. Пл. Восстания, ул. Кременевская, 19	м. Новочеркасская, Свердловская наб.	м. Пл. Восстания, Полтавская улица, дом 6	ст. м. Восстания, Суворовский пр.
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-ua-prodazhu-sankt-peterburg-175809220	http://www.emls.ru/fullinfo/5703728.html	https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/329851	https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/offers/sale-commercial-office/65487056/	https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/offers/sale-commercial-office/2571645/	http://1000skladov.ru/ShowDetails/12075	http://1000skladov.ru/ShowDetails/10438	https://spb.cian.ru/sale/commercial/162899270/	http://1000skladov.ru/ShowDetails/6591	http://1000skladov.ru/ShowDetails/9578	https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/329870
Цена предложения, руб.	800 000 000	550 000 000	130 000 000	600 000 000	1 502 910 000	150 000 000	290 000 000	60 000 000	1 001 000 000	590 000 000	615 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	96 735	90 164	85 979	60 000	90 000	103 484	125 238	62 958	89 208	155 940	138 514
Площадь здания, кв.м.	8 270	6 100	1 512	10 000	16 699	1 450	2 316	10 960	11 221	3 784	4 440
Район	Петроградский	Петроградский	Красногвардейский	Красногвардейский	Василеостровский	Фрунзенский	Центральный	Центральный	Красногвардейский	Центральный	Центральный
Тип объекта	БЦ класс В	БЦ класс В	БЦ класс В	БЦ класс В	БЦ класс В	БЦ класс В	БЦ класс В	БЦ класс В	МФК (офисы, торговые и складские помещения)	БЦ класс В	БЦ класс В
Состояние здания	отличное (свро)	отличное (свро), свежий официальный ремонт	отличное (свро)	ст. оф. отдела, состояние -отличное	ст. оф. отдела, состояние -отличное	ст. оф. отдела, состояние -отличное	ст. оф. отдела, состояние -отличное	без отделки	без отделки	отличное (свро)	ст. офисная отделка
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие земельного участка, зарегистрированные права	нет данных	нет данных	864 кв.м. в долг. аренде	нет данных	з.у. 2201 кв.м. в долгоср. аренде	1178 кв.м.	483 кв.м., долгоср. аренда	нет данных	нет данных	1301 кв.м. в собств.	з.у. под зданием в собств.
Пр. доступность	ст. м. "Челюсская" 10 мин пеш	ст. м. "Горьковская" 5 мин пеш	ст. м. "Ал. Невского" 5-7 мин тр	ст. м. "Ладожская" до 5 мин пеш	ст. м. "Василеостровская" до 5 мин тр	ст. м. "Обводный канал" 7-10 мин пеш	ст. м. "Обводный канал" 7-10 мин пеш	ст. м. "пл. Ал.Невского" 10-15 мин пеш	ст. м. в 10-15 мин тр	ст. м. "Пл. Восстания" до 10 мин пеш	ст. м. "пл. Восстания" 10 мин пеш
Парковка	наземная парковка на 15 м.м. перед зданием стихийная	подземная - 26 м.м, наземная 20 м.м	парковка во внутреннем дворе, стихийная	крытая парковка 250 м.м	подземная 63 м.м, наземная 44 м.м	охраняемая наземная парковка	во дворе, стихийная перед зданием	наземная перед зданием	парковочная зона более 220 м.м	своя парковка, ограниченная	внутренний двор, 10 м.м
Первая группа элементов сравнения											
Прав на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18	Февраль 18

Примечание: Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источники информации помещены в конце раздела.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Исходя из описания и количества отобранных объектов аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода относительного - сравнительного анализа.

Относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к **качественным методикам**. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки. Метод напоминает анализ парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

Объекты оценки – объекты недвижимости (здание), поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Пояснения корректировок:

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Корректировки по первой группе сделаны путем введения последовательных корректировок всех объектов-аналогов по следующим позициям:

Поправка на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в собственности, поправка не вносилась.

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

По данным риэлтерских фирм, работающих на рынке недвижимости, величина уступки продавца покупателю может достигать до 25%, в зависимости от состояния, площади помещений. В данном отчете, учитывая тип объектов аналогов, а также текущую ситуацию на финансовом рынке и рынке недвижимости внесена поправка в размере - **12%** для всех аналогов.

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, поправка не вносилась.

Расчеты по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5	Объект аналог 6	Объект аналог 7	Объект аналог 8	Объект аналог 9	Объект аналог 10	Объект аналог 11
Цена предложения, руб./кв.м	96735	90164	85979	60000	90000	103484	125238	62958	89208	155940	138514
Права на объект	собственность	собственность									
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Откорр. цена	96735	90164	85979	60000	90000	103484	125238	62958	89208	155940	138514
Условия финансирования	типичные	типичные									
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Откорр. цена	96735	90164	85979	60000	90000	103484	125238	62958	89208	155940	138514
Условия сделки	предложение	предложение									
Корректировка, %	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Откорр. цена	85127	79344	75661	52800	79200	91066	110209	55403	78503	137227	121892
Дата	Февраль 18	Февраль 18									
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	85127	79344	75661	52800	79200	91066	110209	55403	78503	137227	121892

Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения только характеристик объектов. Сравнение качества объектов представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения.

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В рамках данного отчета применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объектов. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

Кодирование производилось по следующим критериям (факторам):

- Коммерческая привлекательность местоположения;
- Площадь объекта;
- Состояние объекта;
- Тип объекта;
- Транспортная доступность;
- Парковка.

Таблица кодировок

Фактор	Код
Коммерческая привлекательность местоположения	
Выше чем у о.о.	3
Аналогичная о.о.	2
Ниже чем у о.о.	1
Площадь объекта, (кв.м.)	
До 5 000	3
5 000- 15 000	2
Более 15 000	1
Состояние объекта	
Отличное состояние (евро)	3
Ст. офисная отделка, состояние отличное	2
Без отделки	1
Тип объекта	
Бизнес-центр класса А В	2
Офисное здание, МФК	1
Транспортная доступность	
Ст. м. на расстоянии до 5 мин пеш	3
Ст. м. на расстоянии до 10-15 мин пеш	2
Ст. м. на расстоянии тр. доступности	1
Парковка	
Своя наземная и подземная парковка, большая парковочная зона	3
Своя наземная парковка (охраняемая)	2
Ограниченная парковка перед зданием или стихийная	1

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делит на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

Характеристики сопоставимых объектов и объекта оценки

	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	фактор 5	фактор 6
Аналоги	Коммерческая привлекательность местоположения	Площадь зданий, кв.м.	Состояние зданий	Тип объекта	Тр. доступность	Парковка
Аналог 1	ниже чем у о.о.	8 270	отличное (евро)	БЦ класс В	ст. м. "Чкаловская" 10 мин пеш	наземная парковка на 15 м/м, перед зданием стихийная
Аналог 2	аналогичная о.о.	6 100	отличное (евро), свежий офисный ремонт	БЦ класс В	ст. м. "Горьковская" 5 мин пеш	подземная - 26 м/м, наземная 20 м/м
Аналог 3	аналогичная о.о.	1 512	отличное (евро)	БЦ класс В	ст. м. "Ап. Невского" 5-7 мин тр	парковка во внутреннем дворе, стихийная
Аналог 4	ниже чем у о.о.	10 000	ст. оф. отделка, состояние -	БЦ класс В	ст. м. "Ладожская" до 5 мин пеш	крытая парковка 250 м/м

	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	фактор 5	фактор 6
			отличное			
Аналог 5	ниже чем у о.о.	16 699	ст. оф. отделка, состояние - отличное	БЦ класс В	ст. м. "Васиеостровская" до 5 мин тр	подземная 63 м/м, наземная 44 м/м
Аналог 6	ниже чем у о.о.	1 450	ст. оф. отделка, состояние - отличное	БЦ класс В	ст. м. "Обводный канал" 7-10 мин пеш	охраняема наземная парковка
Аналог 7	аналогичная о.о.	2 316	ст. оф. отделка, состояние - отличное	БЦ класс В	ст. м. "Обводный канал" 7-10 мин пеш	охраняема наземная парковка
Аналог 8	аналогичная о.о.	10 960	без отделки	БЦ класс В	ст. м. "пл. Ал.Невского" 10-15 мин пеш	во дворе, стихийная перед зданием
Аналог 9	ниже чем у о.о.	11 221	без отделки	МФК (офисы, торговые и складские помещения)	ст.м. в 10-15 мин тр	наземная перед зданием
Аналог 10	выше чем у о.о.	3 784	отличное (евро)	БЦ класс В	ст. м. "Пл. Восстания" до 10 мин пеш	парковочная зона более 220 м/м
Аналог 11	выше чем у о.о.	4 440	ст. офисная отделка	БЦ класс В	ст.м. "пл. Восстания" 10 мин пеш	своя парковка, ограниченная
Объект оценки	о.о.	20 214	отличное (евро)	БЦ класс А	ст.м. "Ал.Невского" 10 мин пеш	наземный и подземный паркинг (~168 м/м)

Таблица кодирования

Аналоги	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	фактор 5	фактор 6
Аналог 1	1	2	3	2	2	2
Аналог 2	2	3	3	2	3	3
Аналог 3	1	2	2	2	1	1
Аналог 4	1	2	2	2	3	2
Аналог 5	1	1	2	2	1	3
Аналог 6	1	3	2	2	2	2
Аналог 7	2	3	2	2	2	2
Аналог 8	2	2	1	2	2	1
Аналог 9	1	2	1	1	1	2
Аналог 10	3	3	3	2	2	3
Аналог 11	3	3	3	2	2	1
Объект оценки	2	1	3	2	2	3
Максимальное значение	3	3	3	2	3	3

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

Кодировка с нормировкой факторов

Аналоги	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	фактор 5	фактор 6
Аналог 1	0,33	0,67	1,00	1,00	0,67	0,67
Аналог 2	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Аналог 3	0,33	0,67	0,67	1,00	0,33	0,33
Аналог 4	0,33	0,67	0,67	1,00	1,00	0,67
Аналог 5	0,33	0,33	0,67	1,00	0,33	1,00
Аналог 6	0,33	1,00	0,67	1,00	0,67	0,67
Аналог 7	0,67	1,00	0,67	1,00	0,67	0,67
Аналог 8	0,67	0,67	0,33	1,00	0,67	0,33
Аналог 9	0,33	0,67	0,33	0,50	0,33	0,67
Аналог 10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00
Аналог 11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	0,33
Объект оценки	0,67	0,33	1,00	1,00	0,67	1,00

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на цену продажи объекта.

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объектов недвижимости, Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Шкала оценки силы суждений

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = 1/a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $w = \{w_i\}$ матрицы A. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}}$$

Тогда вес фактора q_i определяется по формуле

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности C.I. матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{max} = \sum_{i=1}^n \left(q_i \times \sum_{j=1}^n a_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы A.

Отношение согласованности C.R. определяется соотношением

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

где R.I. – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ... 1/2, 1, 2, ...14.

Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R.I.	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение C.R. $\leq 10\%$

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий.

	Фактор 1	Фактор 2	Фактор 3	Фактор 4	Фактор 5	Фактор 6	Главный собственный вектор	Вектор приоритетов	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Фактор 1	1	3	1	2	1	1	1,35	0,216	1,398	6,4720291
Фактор 2	0,33	1	0,50	0,50	1,00	2,00	0,74	0,119	0,835	7,0258499
Фактор 3	1,00	2,00	1	2,00	1,00	1,00	1,26	0,202	1,279	6,3357134
Фактор 4	0,50	2,00	1,00	1	1,00	1,0	1,00	0,160	1,011	6,3084956
Фактор 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1	0,5	0,89	0,143	0,920	6,4436756
Фактор 6	1,00	0,50	1,00	1,00	2,00	1	1,00	0,160	1,083	6,7606428
Сумма							6,24	1,000	ср.значение	6,5577344
									№6	
									ИС- индекс согласованности	0,11155
									ОС- отношение согласованности	0,08996

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене продажи. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

Кодировка с нормировкой и весом факторов

Аналоги	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	фактор 5	фактор 6	Индекс
Вес	0,22	0,12	0,20	0,16	0,14	0,16	1,00
Аналог 1	0,072	0,079	0,202	0,160	0,095	0,107	0,715
Аналог 2	0,144	0,119	0,202	0,160	0,143	0,160	0,928
Аналог 3	0,072	0,079	0,135	0,160	0,048	0,053	0,547
Аналог 4	0,072	0,079	0,135	0,160	0,143	0,107	0,696
Аналог 5	0,072	0,040	0,135	0,160	0,048	0,160	0,614
Аналог 6	0,072	0,119	0,135	0,160	0,095	0,107	0,688
Аналог 7	0,144	0,119	0,135	0,160	0,095	0,107	0,760
Аналог 8	0,144	0,079	0,067	0,160	0,095	0,053	0,599
Аналог 9	0,072	0,079	0,067	0,080	0,048	0,107	0,453
Аналог 10	0,216	0,119	0,202	0,160	0,095	0,160	0,952
Аналог 11	0,216	0,119	0,202	0,160	0,095	0,053	0,846
Объект оценки	0,144	0,040	0,202	0,160	0,095	0,160	0,801

Значение рыночной стоимости рассчитывается как сумма долей приведенных стоимостей объектов аналогов, весовые коэффициенты присваиваемые данным стоимостям рассчитываются пропорционально отклонениям значений суммарных коэффициентов объектов аналогов и объекта оценки. Расчетные формулы приведены в следующей таблице.

Таблица расчета суммарного коэффициента

Аналоги	Цена продажи, руб. за кв.м.	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иао*Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумма Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	85 127	0,715	95 336	11,66	0,108	10271,49
Аналог 2	79 344	0,928	68 500	7,88	0,073	4992,00
Аналог 3	75 661	0,547	110 802	3,94	0,036	4030,72
Аналог 4	52 800	0,696	60 807	9,48	0,088	5327,41
Аналог 5	79200	0,614	103 295	5,35	0,049	5108,89
Аналог 6	91066	0,688	106 091	8,81	0,081	8642,52
Аналог 7	110209	0,760	116 224	24,12	0,223	25909,79
Аналог 8	55403	0,599	74 056	4,96	0,046	3392,09
Аналог 9	78503	0,453	138 815	2,87	0,027	3686,07
Аналог 10	137227	0,952	115 435	6,61	0,061	7054,44
Аналог 11	121892	0,846	115 488	22,51	0,208	24029,89
Объект оценки	?	0,801	Сумма	108,19	1,000	
			ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.			102 445,30

Стоимость, руб. за 1 кв.м. (с НДС)	102 445,30
Стоимость, руб. за 1 кв.м. (без НДС)	86 818
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	20 214
Итоговая стоимость, руб. (без НДС), с учетом округления	1 754 940 000

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:**1 754 940 000 (Один миллиард семьсот пятьдесят четыре миллиона девятьсот сорок) рублей****ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Для расчета стоимости доходным подходом необходимо выполнить следующий алгоритм:

- ✓ Определить рыночную арендную плату за помещения объекта оценки;
- ✓ Определить чистый операционный доход;
- ✓ Рассчитать ставку дисконтирования (капитализации);
- ✓ Рассчитать величину стоимости доходным подходом.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками был выбран метод капитализации чистой прибыли.

Оценка производилась без учета налога на добавленную стоимость и без учета уровня инфляции.

Расчет стоимости выполнялся исходя из вывода о наиболее эффективном использовании.

Ставки капитализации, согласно обзора рынка составляют 10,5-11,5%, таким образом, ставка капитализации принята как среднее значение – 11%.

Заказчиком предоставлен проект доходов и расходов от сдачи в аренду помещений и расходов на обслуживание здания. Арендные ставки составляют примерно 1500 руб./1 кв.м. в мес. – что соответствует среднерыночным данным.

тыс.руб.	План 1кв.2017	План 2кв.2017	План 3кв.2017	План 4кв.2017	План ИТОГО 2017
Нежилое помещение общей площадью 20 214 кв. м., адрес: г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.22					
Общая площадь, м2	20 214	20 214	20 214	20 214	20 214
Арендопригодная площадь, м2	13 833	13 833	13 833	13 833	13 833
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	47 241	46 242	48 185	49 652	191 320
ДОХОДЫ	65 991	66 759	67 732	67 637	268 118
Арендный доход - постоянная часть	64 925	65 692	66 666	66 570	263 853
Арендный доход - переменная часть					0
Прочие доходы					
(компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.)	1 066	1 066	1 066	1 066	4 265
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-18 750	-20 517	-19 547	-17 985	-76 799
Эксплуатационные расходы (facility management)	-10 322	-12 712	-11 444	-9 634	-44 113
Фиксированная часть	-7 920	-7 920	-7 920	-6 966	-30 726
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-2 402	-4 792	-3 524	-2 669	-13 387
Расходы на коммунальные услуги	-3 988	-3 288	-3 112	-3 812	-14 199
Прямые затраты	-4 440	-4 516	-4 992	-4 539	-18 487
Расходы на управление (property management)					0
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	-96	-96	-96	-96	-385
Налог на имущество	-3 317	-3 317	-3 317	-3 317	-13 266
Земельный налог / аренда земли	-364	-364	-364	-364	-1 456
Страхование	0	0	-541	0	-541
Прочие расходы	-663	-740	-674	-762	-2 839
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (NOI)	47 241	46 242	48 185	49 652	191 320

Итоговый ЧОД составит 191 320 тыс. руб. без учета НДС

Чистый операционный доход (ЧОД), тыс.руб.	191 320
Коэффициент капитализации	0,115
Стоимость объекта оценки, тыс.руб. (без НДС)	1 663 652

Результаты расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом:**1 663 652 000 (Один миллиарда шестьсот шестьдесят три миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков различных подходов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

При определении стоимости объектов применялись два подхода: сравнительный и доходный.

Таблица результатов расчетов стоимости полученной применением различных подходов.

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.
Затратный подход	Н применялся
Доходный подход	1 739 273 000
Сравнительный подход	1 663 652 000

Преимущество доходного подхода его заключается в том, что он отражает потенциальную доходность бизнеса, позволяет учесть риск отрасли компании. В данном случае этот метод исходит из благоприятных предпосылок в отношении будущих доходов. Данный подход позволяет рассчитать ту сумму, которую инвестор готов будет заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также учитывая требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции в этот бизнес.

Сравнительный подход имеет то преимущество, что в нем величина стоимости ориентируется с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи объектов.

Результаты, полученные различными подходами различаются не более чем на 10%. Результаты расчета доходным подходом основаны на фактических данных арендных ставок, заполняемости и расходов по содержанию и эксплуатации здания. По мнению оценщиков, результат, полученный с применением доходного подхода содержит меньшее количество допущений чем результат полученный сравнительным подходом.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты для реализованных подходов:

Подходы (методы) к оценке рыночной стоимости	Весовой коэффициент значимости подхода
Затратный подход	-
Доходный подход	0,6
Сравнительный	0,4
Итого:	1

$$V = V_{\text{дох}} \times 0,6 + V_{\text{затр.}} \times 0,4$$

Таким образом,
итоговая стоимость, на дату проведения оценки, составит:
1 700 167 000 (Один миллиард семьсот миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей.

Описание объектов аналогов для расчета стоимости объектов недвижимости

Аналог 1

Наталья Каширова профессионал
+7 981 801-94-...

КредитМаркет+

EMLS ID: 722860
 Дата: введена 14.05.2017, изменена 04.12.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Петроградский
 Красного Курсанта ул., 25
 Метро: Чкаловская (пеш 10м) ◀ 560 м.
 Тип объекта: Здание
 Тип здания: нежилое здание
 Класс: В
 Назначение: Офис
 Возм.назначение: Производство, Склад, Общепит, Магазин,
 Бытовые услуги, Банк, Автобизнес,
 Гостиничный бизнес
 Цена: пр. – 800 000 тыс.руб.
 Цена за 1 кв.м.: 96.73 тыс.руб.
 Наличие арендатора: нет
 Общая площадь: 8270 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус:
 Ввод: Несколько вкл. отд.
 Этажи:
 Этажи: 6
 Состояние: Евро
 Телефонные линии:

Примечание
 Новый бизнес-центр класса В+ Красного курсанта дом 25

Телефонные линии:

Примечание
 Новый бизнес-центр класса В+ Красного курсанта дом 25
 Система кондиционирования сплит-системами
 Цифровая телефония и интернет
 Конференц-зал, Лифты Sigma
 80% площади сданы в аренду.
 Собственность физ.лицо
 Площадь объекта, кв.м. 8270
 Парковка 15
 Этажность 6
 Отделка Premium
 Водоснабжение центральное
 Водоотведение центральное
 Электричество 569кВт
 Продажа 800 000 000 рублей

Расположение от метро:

Чкаловская	560 метров
Спортивная	1000 метров
Крестовский остров	1810 метров
Петроградская	1840 метров
Василеостровская	1910 метров

Наталья Каширова профессионал
+7 981 801-94-...

Аналог 2

Надежный | <https://www.emls.ru/fullinfo/5/703728.html>

Продажа Офис, Петроградский район, метро Горьковская, Каменноостровский проспект 11

Описание Фото Карта

EMLS ID: 703728
Дата: выдана 18.01.2017, изменена 13.09.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Петроградский Каменноостровский пр., 11
Метро: Горьковская (пеш.ба) А 280 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Класс: А
Назначение: Офис
Возм.назначение: Общепит. Магази. Бытовые услуги, Банк. Гостиничный бизнес.
Цена: пр. – 550 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв. м.: 90,16 тыс.руб.
Назнач. арендатора: нет
Общая площадь: 6100 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: – собственность
Статус: Эксп. через проехную
Этаж: 6
Сост.помещения: Евро
Телефонный линии: –
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: есть

Примечание

T. 89219407355
 Дом для вашего Бизнеса!
 Расм с метро Горьковская, 5 мин пешком.
 Современное здание 2014г.п. с наивысшими коммуникациями.
 Отличный, только что произведенный офисный ремонт!
 2 лифта пассажирский и грузовой.
 Собственность юридического лица, назначение - нежилое.
 Этажность - 6.
 Престижная историческая часть центра города с отличной системой транспортной магистрали.
 Достойнейшее окружение, пешеходная зона, ступенчатая общественно-деловая и бутикиво- торговая зона.
 Централизованное городское коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализация.
 Благодаря удачной локации заполняемость арендаторами аналогичны БЦ рядом с метро Горьковская 100%.
 Подземный паркинг на 26 машиномест.
 Придомовая территория с гостевой автостоянкой на 20 машиномест.
 В данный момент БЦ свободен.
 Рассматривается вариант аренды полностью всего здания.
 Звоните T. 8407355

Агент: Даниил В. И
Агентство: Игма
Телефон офиса: +7 812 740-70-...
Телефон агента: +7 921 940-73-...



Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

Надежный | <https://www.emls.ru/fullinfo/5/703728.html>

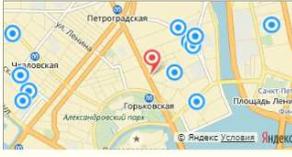
Небольшая тва м. Каменноостровский, вид 4120 тыс.руб.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Негруша Даниил Геннадьевич

T. 89219407355
 Дом для вашего Бизнеса!
 Расм с метро Горьковская, 5 мин пешком.
 Современное здание 2014г.п. с наивысшими коммуникациями.
 Отличный, только что произведенный офисный ремонт!
 2 лифта пассажирский и грузовой.
 Собственность юридического лица, назначение - нежилое.
 Этажность - 6.
 Престижная историческая часть центра города с отличной системой транспортной магистрали.
 Достойнейшее окружение, пешеходная зона, ступенчатая общественно-деловая и бутикиво- торговая зона.
 Централизованное городское коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализация.
 Благодаря удачной локации заполняемость арендаторами аналогичны БЦ рядом с метро Горьковская 100%.
 Подземный паркинг на 26 машиномест.
 Придомовая территория с гостевой автостоянкой на 20 машиномест.
 В данный момент БЦ свободен.
 Рассматривается вариант аренды полностью всего здания.
 Звоните T. 8407355

Агент: Даниил В. И
Агентство: Игма
Телефон офиса: +7 812 740-70-...
Телефон агента: +7 921 940-73-...



Расположение от метро:
 Горьковская 280 метро
 Петроградская 970 метро
 Чкаловская 1560 метро

Ст 46м, сув. = 11.00 м. этаж: 9/20 4550 руб.
Все объекты дня

Аналог 3

Надежный | <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/329851>

Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Продаю здание

Санкт-Петербург, улица Моисеенко, 24
 Центральный район

Тип: Здание
Площадь: 1512 кв.м.
Общая стоимость: 130 000 000 руб.
 эконо-класс

Вычислен
 На Росриале с 26.01.2014
 Тел.: 89323312188

Просмотров: 100
 Обновлено: 06.09.2017



Продажа отдельно стоящего здания. Здание 4 –этажное, с подвалом и мансардой. Общая площадь 1512,2 кв. метра. Расположено на ул. Моисеенко, в деловой и исторической части Центрального района Санкт-Петербурга, в зоне жилой и общественно-деловой застройки. В непосредственной близости расположены офисы крупных компаний, административные структуры, бизнес – центры премиум класса и элитные жилые комплексы, а также объекты культурного наследия. В 2006 году проведена реконструкция здания с усилением перекрытий, строительством мансарды, заменой окон, перегородок и систем коммуникаций.

В 2009 г произведен хороший ремонт помещений. Все коммуникации. Электроснабжение - 100 КВэ; собственная газовая котельная (2 котла по 100КВт). Системы вентиляции и кондиционирования; охранно-пожарная сигнализация; система контроля и управления доступом.

Система видеонаблюдения, оптическая кабельная линия для подключения к сети Интернет. Телефонная станция, телефонная сеть, источник бесперебойного питания.

Земельный участок площадью 864 кв. метра, в аренде до 2051 года.

Во внутреннем дворе стоянка для 4-х автомобилей.

<https://rosreal.ru/sankt-peterburg>

Аналог 4

Надежный | <https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/offers/sale-commercial-office/69878481/>

Продается офисное помещение, этаж 10, площадь 10 000 м², № 69878481
600 000 000 руб



RegionalRealty.ru

№ 69878481 17 Февраля 2016

В избранное К сравнению Пожаловаться

Санкт-Петербург, Уткин пер, 3А (Ленинградская область, р-н. Невский, м. Ладожская)

Связаться с продавцом: Показать телефон К сравнению

Надежный | <https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/offers/sale-commercial-office/69878481/>

№ 69878481 17 Февраля 2016

В избранное К сравнению Пожаловаться

Санкт-Петербург, Уткин пер, 3А (Ленинградская область, р-н. Невский, м. Ладожская)

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Офисное помещение
Площадь, м²	10000	Этаж	10 / 10
Ипотека	Нет	Сигнализация	Да

Описание
Предлагается на продажу: БЦ общей площадью - 10 000 кв.м. Парковка 250 м/мест. Ввод в эксплуатацию получен в августе 2015 г. Возможны различные варианты продажи: поблочно (например этаж) или весь объект целиком. Электроснабжение объекта - 750 кВт. Централизованное водоснабжение и водоотведение. Теплоснабжение от собственной газовой котельной.

Дополнительное описание
Продается офисное помещение в 10 этажном доме на 10 этаже по адресу Россия, Санкт-Петербург, Уткин пер, 3А. Недалеко от станции метро Ладожская. Год постройки 2015. Есть сигнализация. Общая площадь 10 000 м². Цена 600 000 000 руб, без ипотеки.

Контактное лицо
Оксана
На Regional Realty с 26 Февраля 2015 г.

Показать телефон
Написать сообщение

Аналог 5

Надежный | <https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/offers/sale-commercial-office/65488092/>

Продается офисное помещение, этаж 1, площадь 16 699 м², № 65488092
1 502 910 000 руб



RegionalRealty.ru

№ 65488092 05 Августа 2016

В избранное К сравнению Пожаловаться

Санкт-Петербург, Реки Смоленки наб, 33 (Ленинградская область, р-н. Петроградский, м. Василеостровская)

Контактное лицо
Оксана
79111884569
Написать сообщение

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Офисное помещение
Площадь, м²	16699	Этаж	1 / 7

Подписаться на объявления

Надежный | <https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/offers/sale-commercial-office/65488092/>

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Офисное помещение
Площадь, м ²	16699	Этаж	1 / 7
Ипотека	Нет		

Описание
 Бизнес-центр На Смоленке расположен в центральной части Васильевского района - в 3-х минутах езды от станций метро Василеостровская и Приморская. Рядом проходит оживленная трасса, связывающая жилые районы с центром. Удобство транспортного сообщения: близость станций метро, центра города, Западного Скоростного диаметра. Бизнес-центр совмещает в одном здании офисные помещения, зону общепита и автостоянку. В каждом функциональном блоке предусматривается самостоятельный вход. С 3 по 7 этажи занимают офисные помещения с отделкой под ключ. Торговые площади занимают первый и второй этажи. Имеют три отдельных входа. Первый и второй этажи соединены отдельным лифтом и лестницей. Высота залов 1 и 2 этажей - 3,9 м. Повышенное остекление (тонируемые витринные окна) позволит создать комфортную обстановку для посетителей. На цокольном этаже расположена подземная автостоянка вместимостью 63 м/м. Также имеется наземная парковка, рассчитанная на 44 м/м.

Дополнительное описание
 Продается офисное помещение в 7-этажном доме на 1 этаже по адресу Россия, Санкт-Петербург, Реки Смоленки наб. 33. Недалеко от станций метро Василеостровская. Год постройки 2015. Общая площадь 16 699 м². Цена 1 502 910 000 руб, без ипотеки.

Аналог 6

1000skladov.ru/ShowDetails/12075

1000SKLADOV +7 (812) 642-90-45 1000SKLADOV

Главная - Аренда - Продажа - Спрос - Контакты [Подать заявку](#)

Дата создания: 18.04.2017 Дата обновления: 11.11.2017



ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип сделки	Продажа
Расположение	набережная Обводного канала
Цена	150,00 млн руб
Площадь	1450 м ²
Скачать фото и план	

ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:

Бизнес-центры

Отдельно стоящие здания

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
 Фрунзенский район, набережная Обводного канала, М.Обводный канал
 Предлагается 4-х этажное здание с двухэтажным флигелем (196,3 кв.м), имеющим отдельный вход.

- Общая площадь здания - 1449,5 кв. м.
- Площадь земельного участка - 1178 кв.м
- Бизнес-центр (БЦ) введен в эксплуатацию в январе 2015 г.
- Средняя высота потолков - 2,9 м.
- Количество входов: 2 (из них один - во флигель). Входы с фасада.
- Арендаторская площадь здания - 1300 кв.м. Коэффициент потерь - 10%
- Площадь этажей - 250 кв.м.
- Имеется подвал 75,3 кв.м пригодный для использования в качестве подсобного помещения, серверной (при установке дополнительного кондиционера). Высота потолков в подвале - 1,65 м.
- В БЦ действуют системы пожарной сигнализации, приточно-вытяжной вентиляции, дымо-удаления, система видеонаблюдения и контроля доступа.
- Помещения оборудованы приточно-вытяжными кондиционерами.
- Помещения отремонтированы, окна - металлопластиковые со стеклопакетами, стены - обои, полы в кабинетах - ламинат, полы в коридорах и санузлах - плитка. Часть окон выходит на Обводный канал, часть - во внутренний дворик.
- Парковка: круглосуточная охраняемая на прилегающей территории. На 40 машино-мест.
- Общая электрическая мощность - 100 кВт.
- Лифт - нет.

1000skladov.ru/ShowDetails/12075

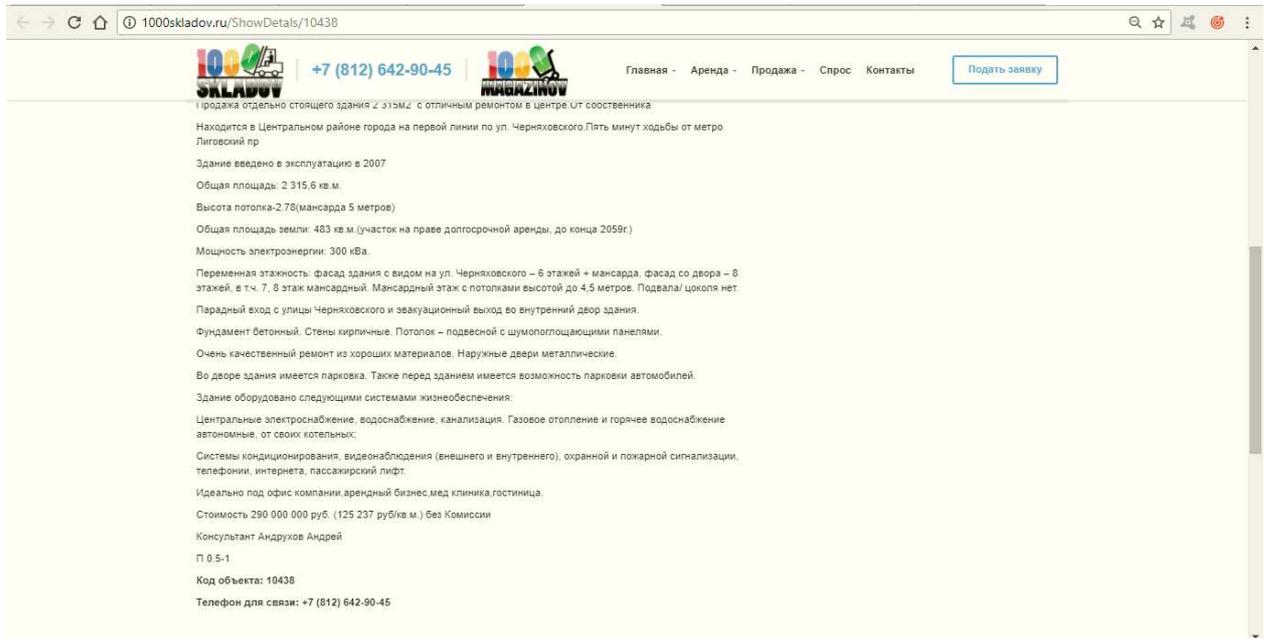
ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
 Фрунзенский район, набережная Обводного канала, 62, М.Обводный канал
 Предлагается 4-х этажное здание с двухэтажным флигелем (196,3 кв.м), имеющим отдельный вход.

- Общая площадь здания - 1449,5 кв. м.
- Площадь земельного участка - 1178 кв.м
- Бизнес-центр (БЦ) введен в эксплуатацию в январе 2015 г.
- Средняя высота потолков - 2,9 м.
- Количество входов: 2 (из них один - во флигель). Входы с фасада.
- Арендаторская площадь здания - 1300 кв.м. Коэффициент потерь - 10%
- Площадь этажей - 250 кв.м.
- Имеется подвал 75,3 кв.м пригодный для использования в качестве подсобного помещения, серверной (при установке дополнительного кондиционера). Высота потолков в подвале - 1,65 м.
- В БЦ действуют системы пожарной сигнализации, приточно-вытяжной вентиляции, дымо-удаления, система видеонаблюдения и контроля доступа.
- Помещения оборудованы приточно-вытяжными кондиционерами.
- Помещения отремонтированы, окна - металлопластиковые со стеклопакетами, стены - обои, полы в кабинетах - ламинат, полы в коридорах и санузлах - плитка. Часть окон выходит на Обводный канал, часть - во внутренний дворик.
- Парковка: круглосуточная охраняемая на прилегающей территории. На 40 машино-мест.
- Общая электрическая мощность - 100 кВт.
- Лифт - нет.

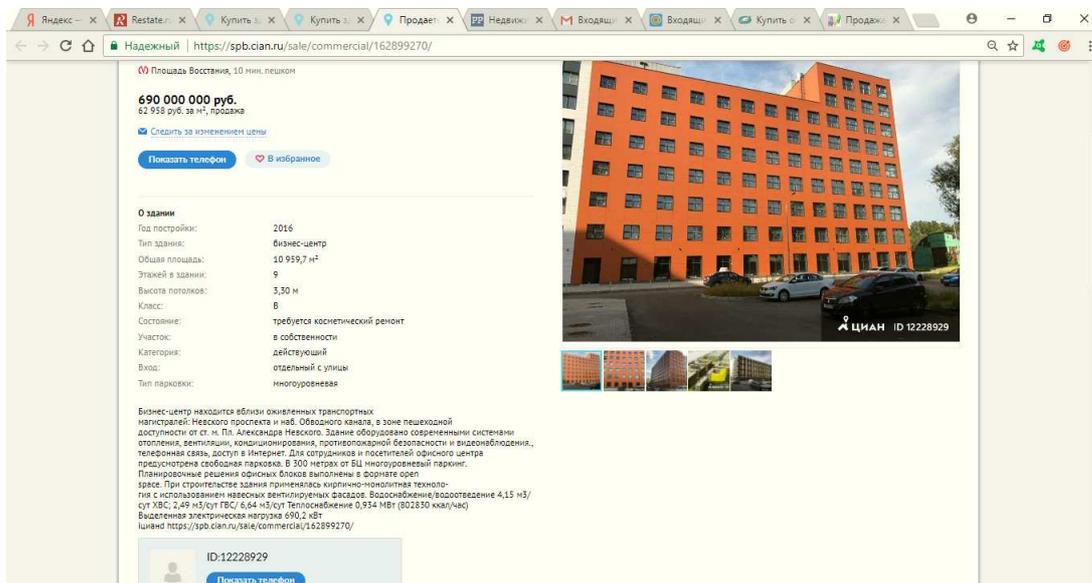
Коммуникации: городские.
 Все в собственности (3 ФЛ).

Преимущества бизнес-центра:
 Близость метро: станции всех веток - в шаговой доступности. «Обводный канал» в 7 минутах ходьбы. Станция метрополитена «Лиговский проспект», «Пушкинская», «Звенигородская», «Технологический институт» - на расстоянии 1-1,5 км. Витинский вокзал - 0,9 км.
 Круглосуточная охраняемая парковка.
 Удобное расположение по отношению к парковке.

Аналог 7



Аналог 8



Аналог 9

Аналог 10

Аналог 11