



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

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

---

**ОТЧЕТ**  
**ОБ ОЦЕНКЕ**  
**СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**  
**пакета из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого**  
**акционерного общества «ОЛМИНЕЯ», что составляет**  
**100% от общего количества выпущенных акций**

**ЗАКАЗЧИК**

**ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У ЗПИФ  
смешанных инвестиций «РВМ  
Капитальный»**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**10 ноября 2018 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

**10 ноября 2018 года**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР  
ОТЧЕТА**

**№ 01/08-РВМ-20**

**Санкт-Петербург**

**2018 год**

# Сопроводительное письмо

Оценщиками, заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» в соответствии с Дополнительным соглашением №20 от 06 ноября 2018 года к договору № 01/08 от «10» декабря 2013 года между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости пакета из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ», что составляет 100% от общего количества выпущенных акций.

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».

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным стандартом оценки №01 - "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 №02 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №03 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №07)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО №08)», 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 стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Определение справедливой (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. №05-21/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».

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 отдельно, 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 100 шт. обыкновенных акций  
Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ»,  
что составляет 100% от общего количества выпущенных акций,  
по состоянию на дату проведения оценки 10 ноября 2018 г. составляет:**

**941 029 000 (Девятьсот сорок один миллион двадцать девять тысяч) рублей**

**Стоимость одной акции в составе пакета составляет: 9 410 290 рублей**

Основная информация и анализ, использованные для оценки 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. Сведение 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 и справедливой стоимости.....	15
5.3. Определение оцениваемых прав, и связанных с ним ограничений (обременений) .....	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
7.6. Процесс определения справедливой стоимости .....	21
8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
8.1. Общая информация о компании .....	23
8.1.1. Краткая характеристика общества.....	23
8.1.2. Основные направления деятельности Общества .....	25
8.1.3. Акции, облигации и иные ценные бумаги Общества .....	27
8.1.4. Права и обязанности акционеров.....	27
8.1.5. Прибыль и дивиденды.....	28
8.1.6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	28
8.1.7. Анализ достаточности и достоверности информации.....	29
9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	30
9.1. Схема проведения анализа .....	30
9.2. Характеристика общей направленности финансово-хозяйственной деятельности .....	30
9.3. Анализ финансовой устойчивости.....	33

9.4. Анализ ликвидности .....	36
9.5. Анализ эффективности деятельности организации .....	38
9.5.1. Анализ платежеспособности.....	38
9.5.2. Анализ рентабельности.....	40
9.5.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости) .....	42
9.6. Определение неудовлетворительной структуры баланса .....	43
9.7. Анализ кредитоспособности заемщика.....	43
9.8. Оценка вероятности банкротства .....	44
9.9. Общие выводы по финансовому анализу предприятия.....	44
10. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	46
10.1. Анализ внешних факторов .....	46
10.2. Анализ в сфере основной деятельности эмитента.....	49
11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	54
11.1. Основные понятия и терминология.....	54
11.2. Общая характеристика методов оценки в соответствии с федеральными стандартами .....	55
11.3. Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» .....	56
11.4. Выбор подходов к оценке .....	57
12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	58
12.1. Обоснование применения метода чистых активов .....	58
12.2. Описание метода чистых активов .....	58
12.3. Определение стоимости активов и пассивов .....	59
12.4. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов .....	65
13. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	67
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	69
15. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	70
15.1. Нормативные материалы .....	70
15.2. Методические материалы .....	70
15.3. Источники общей информации.....	70
16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....	71
16.1. Копии документов Оценщика .....	72
16.2. Копии документов Заказчика .....	84
16.3. Расчет рыночной стоимости доходных вложений в материальные ценности.....	150

# 1. Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки	
Объект оценки	Пакет из 100 (Сто) штук обыкновенных акций, что составляет 100% уставного капитала
Полное наименование оцениваемой организации	Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Сокращенное наименование оцениваемой организации	ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
Номер гос регистрации выпуска	1-01-31428-Н
Общее количество акций, шт.	100 (Сто) штук
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	100 (Сто) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147746596612, дата присвоения 27 мая 2014 года
Адрес местонахождения организации	105066, г. Москва, ул. Нов.Басманная, дом 29, строение 2
Уставный капитал, руб.	10 000 (Десять тысяч) 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
Владельцы акций	ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Сведения об оценке	
Заказчик оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Основание для проведения работ:	Дополнительное соглашением №20 от 06 ноября 2018 года к договору № 01/08 от 10 декабря 2013 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:	10 ноября 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.
<b>Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Стоимость объекта, руб.</b>
Стоимость, полученная затратным подходом, руб	1 011 859 000
Стоимость, полученная доходным подходом, руб	Не применялся (обоснование см. в тексте отчета)
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб	Не применялся (обоснование см. в тексте отчета)
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость пакета из 100 шт. обыкновенных акций Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ», что составляет 100% от общего количества выпущенных акций, руб. с учетом корректировок (с учетом округления)	941 029 000
Справедливая (рыночная) стоимость одной акции в составе пакета, руб.	9 410 290

## 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, этаж 8, помещение I, комн. 1, 3-7.

### 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 310

Телефон/факс +7 812 622 12 15

e-mail: apr@ecsona.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 310, Эл адрес: apr1@ecsona.spb.ru
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, лит. Б, офис 101.
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)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006425-3 от 26.03.2018 г.
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Салтановой Е.А. застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00080/8 дата выдачи 08 октября 2018 года, Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2018 г. по 10 октября 2019г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»

Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Степень участия в проведении оценки (необходимость привлечения)	Сбор специальных данных, проведение расчетов; оформление отчета.
Ф.И.О.	<b>Квисепп Борис Владимирович</b>
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 310, Эл адрес: apr@eccona.spb.ru
Сведения о трудовом договоре	Решение общего собрания участников ООО «Эккона-Оценка» (протокол № 10 от 25 июня 2003 года) и з трудовой договор от 01 января 2004 год
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); свидетельство № 00368 от 04.02.2008г.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП-I № 327125; срок обучения: сентябрь 2007 - июль 2008 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 014840-3 от 28.09.2018 г.
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Квисеппа Б.В. застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, страховой полис № 7811R/776/00080/8, дата выдачи 08 октября 2018 года. Срок действия договора страхования с 11 октября 2018 г. по 10 октября 2019 г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 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

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика(ов) и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

## 2.3. Сведение 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

Дополнительное соглашение № 20 от 06 ноября 2018 года к договору № 01/08 от «10» декабря 2013г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд на оказание услуг по оценке рыночной стоимости между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка».

## 3. Задание на оценку

Объект оценки	Пакет из 100 (Сто) штук обыкновенных акций, что составляет 100% уставного капитала
Полное наименование оцениваемой организации	Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»
Сокращенное наименование оцениваемой организации	ЗАО «ОЛМИНЕЯ»
Номер гос регистрации выпуска	1-01-31428-Н
Общее количество акций, шт.	100 (Сто) штук
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	100 (Сто) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147746596612, дата присвоения 27 мая 2014 года
Адрес местонахождения организации	105066, г. Москва, ул. Нов.Басманная, дом 29, строение 2
Уставный капитал, руб.	10 000 (Десять тысяч) рублей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничение (обременение) прав - доверительное управление
Владельцы акций	ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Общее количество акционеров	1 лицо
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	<p>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»</p> <p>Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»</p>
Дата проведения оценки	10 ноября 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком. Экспертиза документов оценщиками не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п.27 ФСО №1)</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>
Документы, содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки:	<p>Устав ЗАО «ОЛМИНЕЯ» с изменениями и дополнениями;</p> <p>Форма №1 по ОКУД «Бухгалтерский баланс» за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.09.2018г.</p> <p>Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.09.2018г.</p>

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течении 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), утвержденным 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. Технико-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 справедливой (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 30.09.2018. Заказчиком были предоставлены расшифровки статей баланса по состоянию на 30.09.2018 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 указана общую стоимость объекта оценки – 100% пакета обыкновенных акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ», ОГРН организации 1147746596612, местоположение организации: 105066, г. Москва, ул. Нов.Басманная, дом 29, строение 2. Государственный регистрационный номер выпуска Акций - 1-01-31428-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 ЗАО «ОЛМИНЕЯ» 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 (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.
- 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 недвижимости (ФСО №7)», устанавливающим требования к проведению оценки недвижимого имущества, 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.
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», устанавливающим требования к проведению оценки движимого имущества, 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 100 шт. обыкновенных акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ», что составляет 100% от общего количества выпущенных акций.

Объект оценки принадлежит на **праве общей долевой собственности** владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный», доверительное управление которым осуществляет ЗАО УК «РВМ Капитал».

Ограничения (обременения) прав – **доверительное управление.**

## 5.2. Определение рыночной и справедливой стоимости

### **Рыночная стоимость<sup>1</sup>:**

“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”

**Справедливая стоимость<sup>2</sup>** – 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, и связанных с ним ограничений (обременений)

### **Содержание права собственности:**<sup>3</sup>

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».

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

<sup>2</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

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 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 оценки**<sup>1</sup> – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

<sup>1</sup> 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»

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 стоимость**<sup>2</sup> – 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 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

<sup>2</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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 100 шт. обыкновенных акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ», что составляет 100% от общего количества выпущенных акций (далее – Общество). Оцениваемый пакет является абсолютно контрольным.

### 8.1. Общая информация о компании

#### 8.1.1. Краткая характеристика общества

Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», зарегистрировано Московской регистрационной палатой «18» сентября 2001 года за № 002.059.228, ОГРН 1027700574296 выдан Управлением МНС России по городу Москве «25» декабря 2002 года, ИНН / КПП 7714227835 / 771401001, далее по тексту «Общество» действующее в соответствии с действующим законодательством на основе Гражданского Кодекса РФ; Федерального закона «Об акционерных обществах», и других законодательных и нормативных актах Российской Федерации.

Общество создано как коммерческая организация в целях извлечения прибыли в интересах акционеров.

Новая редакция №1 Устава принимается в связи со сменой адреса место нахождения Общества на основании Решения №2/2007 от 17.09.2007 года.

##### **Фирменное наименование Общества:**

Полное наименование Общества: Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ».

Сокращенное наименование Общества: ЗАО «ОЛМИНЕЯ».

Фирменное наименование Общества: ЗАО «ОЛМИНЕЯ». Наименование Общества на английском языке: ЗАО « OLMINEIA».

Общество учреждается на неограниченный срок деятельности.

**Место нахождения Общества:** Российская Федерация, 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2.

##### **Юридический статус и имущество общества**

Общество является юридическим лицом и обладает всеми правами и обязанностями юридического лица с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ:

- имеет круглую печать, штампы, бланки со своим наименованием, фирменный знак, другие необходимые реквизиты. Общество вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном законом порядке товарный знак и другие средства индивидуализации;
- осуществляет права владения, распоряжения и пользования принадлежащим ему обособленным имуществом в соответствии с целями и предметом своей деятельности и 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;
- вправе открывать все типы счетов в учреждениях банков в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- совершать в пределах своей компетенции всякого рода сделки и иные юридические акты с учреждениями, предприятиями, организациями, обществами, кооперативами и отдельными лицами в соответствии с законодательством РФ, в том числе: купли-продажи, обмена, найма, подряда, займа, перевозки, совместной деятельности и другие, а также участвовать в торгах, конкурсах, предоставлять гарантии, приобретать лицензии, «ноу-хау», ценные бумаги;
- вправе создавать филиалы и открывать представительства в Российской Федерации и за ее пределами;
- вправе создавать дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации и за ее пределами;
- быть учредителем в хозяйственных обществах, товариществах, некоммерческих организациях, ассоциациях и союзах.

Общество осуществляет все виды внешнеэкономической деятельности в установленном законодательством порядке. Реализация продукции, выполнение работ и предоставление услуг осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым Обществом самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных законодательством. Общество может участвовать в деятельности и создавать на территории РФ, за ее пределами, в том числе в иностранных государствах хозяйственные

общества, товарищества и производственные кооперативы с правами юридического лица. Общество может на добровольных началах объединяться в союзы, ассоциации на условиях, не противоречащих антимонопольному законодательству, действующему на территории РФ, и в порядке, предусмотренном законодательными актами РФ.

Общество может участвовать в деятельности и сотрудничать в иной форме с международными общественными, кооперативными и иными организациями.

Общество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определяет формы, системы, размеры и виды оплаты их труда.

Вмешательство в административную и хозяйственную деятельность Общества со стороны государственных, общественных и других организаций не допускается, если это не обусловлено их правами по осуществлению контроля и ревизии согласно действующему законодательству.

***Имущество Общества образуется за счет следующих источников:***

- вкладов акционеров в денежной форме, в том числе в иностранной валюте, в форме
- имущества, а также имущественных и неимущественных прав;
- выпуска акций, облигаций и других эмиссионных ценных бумаг и реализации их в соответствии с действующим законодательством;
- доходов от собственной деятельности;
- кредитов финансовых и других учреждений;
- добровольных взносов юридических и физических лиц;
- других источников, не запрещенных действующим законодательством.

Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Общество не несет ответственности по обязательствам своих акционеров. Акционеры Общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

Общество в целях реализации государственной социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.); обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, в Центральные архивы Москвы в соответствии с перечнем документов, согласованным с объединением "Мосгорархив"; хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.

Общество в соответствии с законодательными и иными нормативными актами РФ выполняет договорные обязательства.

Общество не несет ответственности по обязательствам государства, государство не несет ответственности по обязательствам Общества.

Рабочим языком Общества является русский язык. Все документы, связанные с деятельностью Общества, составляются и ведутся на рабочем языке.

**Уставный капитал и акции Общества**

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из 100 (сто) акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

Все акции являются обыкновенными именными.

Одна акция дает один голос при принятии решений на Общем собрании акционеров Общества.

На момент регистрации Устава (Новая редакция М1) уставный капитал полностью оплачен денежными средствами,

Форма оплаты акций общества определяется договором о создании обществ, которая может осуществляться в денежной форме (в рублях и в иностранной валюте), путем внесения ценных бумаг, материальных ценностей, имущественных и неимущественных прав, в том числе интеллектуальной собственности.

В случае неполной оплаты акций в течение года с момента государственной регистрации Общества, право собственности на акции, цена размещения которых соответствует неоплаченной сумме переходит к Обществу.

Общее собрание акционеров в случае необходимости может:

- увеличить уставный капитал путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций;
- консолидировать существующие акции или произвести дробление размещённых акций на акции меньшего номинала;
- уменьшить уставный капитал путем снижения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путём приобретения части акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Акционер вправе продать или иным образом переуступить все или любую часть принадлежащих ему акций.

При продаже (или ином возмездном отчуждении) акций третьим лицам (не акционерам данного общества) остальные акционеры и Общество имеют право преимущественного приобретения данных акций. Акционеры пользуются преимущественным правом приобретения пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них; Общество может воспользоваться преимущественным правом приобретения, если акционеры не использовали своё право приобретения акций.

Акционер, желающий продать (или иным образом возмездно переуступить) свои акции третьим лицам, обязан известить об этом в письменной форме Генерального директора Общества с указанием цены и других условий продажи (уступки) акций.

Генеральный директор после получения письменного извещения акционера о его намерении продать принадлежащие ему акции с указанием всех необходимых сведений устанавливает официальную дату предложений акций на продажу и срок, в течение которого акционеры и Общество могут реализовать право преимущественного приобретения продаваемых акций, в том числе срок, в течение которого это право первыми реализуют акционеры.

Срок осуществления права преимущественного приобретения акций акционерами исчисляется с даты предложения акций на продажу и составляет 30 календарных дней.

Генеральный директор направляет акционерам уведомление о возможности осуществления ими права преимущественного приобретения продаваемых акций.

Уведомление направляется ценным письмом или вручается лично акционеру (его полномочному представителю) под расписку не позднее официально установленной даты предложения акций на продажу.

Дата фактического уведомления акционера определяется по дате почтового отправления или дате вручения уведомления лично акционеру (его полномочному представителю).

Если никто из акционеров не заключил договор купли-продажи на продаваемые акции или акционеры заключили договоры только на часть продаваемых акций, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения осуществления права преимущественного приобретения акций акционерами срока договор купли-продажи на непроданные акции может заключить Общество. Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

Если никто из акционеров и Общество не заключили договор купли-продажи на продаваемые акции, или заключили договоры только на часть продаваемых акций, то продавец вправе продать нереализованные указанным образом акции любому лицу.

При продаже акций с нарушением права преимущественного приобретения любой акционер Общества или Общество имеет право в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

В случае ликвидации акционера - юридического лица (смерти акционера - физического лица) принадлежащие ему акции переходят в установленном порядке к его правопреемникам (наследникам).

### **Структура УК**

ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев) – 100% пакет в количестве 100 штук.

*Источник: Общество*

## **8.1.2. Основные направления деятельности Общества**

Целями деятельности Общества является получение прибыли от проведения деятельности, определяемой настоящим Уставом.

В соответствии с действующим законодательством и законодательными актами и в целях осуществления деятельности Общества, упомянутых в пункте 4.1., объем деятельности Общества включает любую деятельность, за исключением видов деятельности, прямо запрещенных действующим законодательством. Предмет деятельности Общества не ограничивается видами деятельности, прямо упомянутыми в настоящем Уставе. Деятельность, законно проводимая Обществом, отвечающая целям и предмету деятельности Общества, но не

упомянутая прямо в настоящем Уставе, является законной деятельностью Общества, попадающей под определение целей и предмета деятельности Общества.

Не ограничивая общий смысл вышесказанного, предмет деятельности Общества включает следующие виды деятельности:

- промышленное и гражданское строительство, капитальный ремонт, текущий ремонт зданий и сооружений, производство и реализация строительных и отделочных материалов, оказание услуг по поиску объектов строительства и

реконструкции, привлечение к финансированию и выполнению работ на этих объектах отечественных и зарубежных организаций;

- разработка, внедрение и осуществление инвестиционных проектов в различных областях хозяйственной деятельности;
- закупка и реализация через оптовую и розничную сеть товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения, организация центров, магазинов, пунктов общественного питания по обслуживанию населения и предприятий, комиссионная торговля;
- производство и реализация товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения;
- оказание российским и зарубежным организациям и частным лицам различного рода бытовых, экспедиторских, сервисных, складских, информационных, представительских, консультационных, инжиниринговых, консигнационных, лизинговых, факторинговых, агентских и иных услуг;
- оказание информационных и рекламных услуг, в том числе с использованием средств массовой информации, услуг по маркетингу, предоставление научных, технических, финансовых, экономических, юридических и других видов консультаций;
- научно-исследовательская и информационная деятельность, в том числе разработка и внедрение изобретений, технологий, оборудования и «ноу-хау», создание информационных и коммерческих баз данных в различных областях науки, техники, бизнеса, производство средств программного обеспечения;
- медицинская деятельность, в том числе медэкспертиза, производство, хранение, оптовая и розничная реализация изделий медицинского назначения, производство, реализация и техническое обслуживание медицинской техники;
- фармацевтическая деятельность;
- эксплуатация: медико-оздоровительных центров, гостиниц и других социально-бытовых объектов;
- организация и обслуживание различных развлекательных центров, сетей ресторанов, баров, других предприятий общественного питания и различного рода клубов по интересам;
- организация и проведение выставок, выставок-продаж, ярмарок, аукционов, распродаж и торгов, как в Российской Федерации, так и за её пределами;
- транспортировка грузов, в том числе по международным перевозкам, оказание услуг складского хозяйства, фрахтовые операции с речным и морским транспортом;
- оказание туристических услуг, организация и ведение гостиничного хозяйства, оказание иных сервисных услуг, в том числе по визовому оформлению российским и зарубежным фирмам и гражданам;
- прокат туристического снаряжения, бытовой техники, оборудования и автомобилей;
- организация и эксплуатация объектов туристического, спортивного, оздоровительного и профилактического значения;
- организация и эксплуатация предприятий игорного бизнеса в соответствии с действующим законодательством РФ;
- организация и осуществление всех видов бытового обслуживания населения;
- приобретение и продажа всякого движимого и недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством РФ;
- закупка, производство и реализация продовольственных товаров и другой пищевой продукции;
- общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка;
- юридические услуги;
- проведение организационно-технических мероприятий по лицензированию и внедрению изобретений и новейших технологий, организация учебных заведений, подготовка и переподготовка специалистов, в т.ч. с направлением учащихся на учебу или стажировку за рубеж, репетиторство, оказание предприятием, организациям и частным лицам научно-технической помощи в освоении новой техники, технологии, материалов, переоснащение производства, обучение персонала, проведение сервисных, ремонтных и пусконаладочных работ, участие в создании и работе фондовых, товарных и инвестиционных бирж, коммерческих банков, страховых компаний, брокерских контор, торговых домов и других организаций рыночной инфраструктуры;
- торгово-посредническая деятельность на международном и российском рынках товаров, материалов и технологий, оказание консультационных, инжиниринговых, маркетинговых и других работ и услуг организациям и предприятиям государства, а

также иностранным гражданам и фирмам в вопросах: внешнеэкономической деятельности;

- выполнение рекламных, полиграфических, фото-художественных, художественных и других подобных работ, в т.ч. с применением интеллектуальных средств и электронных схем;
- организация и проведение на коммерческой основе съемок, тиражирования и распространения фото-, кино- и видео продукции, оказание дилерских и дистрибьюторских услуг российским и зарубежным фирмам, создание собственных и совместных предприятий в различных областях производственной деятельности, а также в области торговли;
- осуществление иной деятельности, соответствующей целям деятельности Общества и не противоречащей настоящему Уставу и законодательству Российской Федерации.

Общество обладает универсальной правоспособностью, может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, в т.ч. прямо не предусмотренных в Уставе и не запрещенных действующим законодательством. Лицензируемые виды деятельности Общество осуществляет в соответствии с действующим законодательством.

Общество вправе устанавливать для отдельных категорий граждан, нуждающихся в социальной защите, льготные расценки на товары и услуги, производимые и реализуемые Обществом.

### 8.1.3. Акции, облигации и иные ценные бумаги Общества

#### **Обыкновенные акции**

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

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

Акционеры - владельцы обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов только после владельцев привилегированных акций.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций участвуют в распределении имущества общества в случае его ликвидации в установленном законом порядке

#### **Привилегированные акции**

Общество вправе размещать один или нескольких типов привилегированных акции. Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций не должна превышать 25 процентов уставного капитала общества.

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

Размещение обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг осуществляется по решению совета директоров общества.

Облигация удостоверяет право ее владельца требовать погашения облигации (выплату номинальной стоимости или номинальной стоимости и процентов) в установленные сроки.

В решении о выпуске облигаций должны быть определены порядок и сроки размещения, форма, сроки и иные условия погашения облигаций.

Размещение облигаций обществом допускается после полной оплаты уставного капитала общества.

Номинальная стоимость всех выпущенных обществом облигаций не должна превышать размер уставного капитала общества либо величину обеспечения, предоставленного обществу третьими лицами для цели выпуска облигаций.

### 8.1.4. Права и обязанности акционеров

#### **Акционеры Общества имеют право:**

- продавать, дарить, давать в залог принадлежащие им акции в порядке, установленном настоящим Уставом;
- участвовать лично или через полномочного представителя в управлении Обществом голосованием на Общем собрании акционеров, одна обыкновенная именная акция дает право на один голос;
- быть избранным в органы управления и Ревизионную комиссию Общества;
- получать информацию о деятельности Общества;
- получать дивиденды, проценты и соответствующую часть имущества Общества в случае ее ликвидации;

- право требовать выкупа Обществом всех или части акций в случаях, предусмотренных ст.75 действующим законом «Об акционерных обществах».

Акционеры, владельцы обыкновенных акций имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, иными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим уставом.

**Акционеры Общества обязаны:**

- оплачивать акции в размере и порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества и не использовать ее в личных целях (конфиденциальной считается информация об Обществе, которая не может быть получена из средств массовой информации, отчетов, информационных материалов и других документов, публикуемых Обществом в открытой печати);
- своевременно сообщать об изменениях данных, включаемых в реестр акционеров Общества;
- соблюдать положения настоящего Устава.

### 8.1.5. Прибыль и дивиденды

Прибыль, образуемая в результате деятельности Общества и остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов и других обязательных отчислений и платежей в бюджет, далее - чистая прибыль, используется на экономическое и социальное развитие Общества, образование резервного и других фондов, для выплаты дивидендов акционерам, на другие цели в соответствии с действующим законодательством и решением органов управления Общества.

Общество образует резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. Резервный фонд предназначается для покрытия возможных убытков Общества, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей. Отчисления в резервный фонд осуществляются ежегодно в размере 5% чистой прибыли до достижения размера, установленного настоящим уставом Общества. Отчисления возобновляются в той же доле чистой прибыли до достижения той же доли уставного капитала, если резервный фонд будет израсходован полностью или частично или будет увеличен уставный капитал Общества. Общее собрание акционеров может большинством голосов изменить размер резервного фонда и порядок отчислений в него. При уменьшении уставного капитала размер резервного фонда не уменьшается.

Из чистой прибыли Общества могут создаваться и иные фонды. Решение о создании фондов, их размере, порядке образования и расходования принимается Общим собранием акционеров (большинством голосов).

Общество вправе один раз в год принимать решение о выплате дивидендов по размещенным акциям. Срок выплаты, условия, порядок и формы выплат и величина дивидендов на акции утверждаются Общим собранием акционеров, по рекомендации Совета директоров в соответствии с действующим законодательством (большинством голосов). По решению Общего собрания акционеров часть прибыли, предназначенная для выплаты дивидендов, может быть направлена на развитие Общества.

Общество не вправе объявлять и выплачивать дивиденд:

- до полной оплаты всего уставного капитала;
- до выкупа всех акций, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьёй 76 настоящего Федерального закона;
- если на день принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с правовыми актами РФ о несостоятельности (банкротстве) предприятий или указанные признаки появятся у общества в результате выплаты дивидендов;
- если на день принятия такого решения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала и резервного фонда, и превышения над номинальной стоимостью определённой уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате принятия такого решения;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

- Дополнительное соглашение № 20 от 06 ноября 2018 года к договору № 01/08 от «10» декабря 2013 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 ЗАО «ОЛМИНЕЯ»;
- Справка из реестра владельцев ценных бумаг;
- Бухгалтерская отчетность за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.09.2018г.;
- Расшифровки статей баланса по состоянию на 30.09.2018 года в формате таблиц Microsoft Excel;
- Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости;
- Планы БТИ на объекты недвижимости;
- Кадастровые паспорта на объекты недвижимости;
- Технические паспорта на объекты недвижимости;
- Экспликация помещений.

### 8.1.7. 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 8.1.6. 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 ЗАО «ОЛМИНЕЯ» 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 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.09.2018 г.

Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.09.2018 г.

### Методы анализа

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

## 9.2. Характеристика общей направленности финансово-хозяйственной деятельности

Приведенный в данном отчете анализ финансового положения и эффективности деятельности ЗАО "ОЛМИНЕЯ" выполнен за период с 01.01.2014 по 31.12.2017 г., и по состоянию на 30.09.2018 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации. При качественной оценке финансовых показателей учитывалась принадлежность ЗАО "ОЛМИНЕЯ" отнесена к отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (класс по ОКВЭД – 68), что было учтено при качественной оценке значений финансовых показателей.

**Таблица 9.1. Структура имущества и источники его формирования**

Показатель	Значения показателей						Изменение за последний период			
	в тыс. руб.					в % к началу периода		в тыс. руб. (гр. 9 - гр. 8)	в % (гр. 9 - гр. 8)	
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемого периода (31.12.2013)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Актив</b>										
1. Внеоборотные активы	718 869	1 062 667	1 007 131	951 717	901 554	91,7	68,7	+182 685	+25,4	
в том числе:										
основные средства	686 601	3 173	2 716	2 258	1 801	87,6	0,1	-684 800	-99,7	
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. Оборотные, всего	64 873	133 758	145 830	206 502	410 418	8,3	31,3	+345 545	+6,3 раза	
в том числе:										
запасы	7 963	-	-	-	-	1	-	-7 963	-100	
дебиторская задолженность	53 034	99 265	94 809	87 840	27 658	6,8	2,1	-25 376	-47,8	
денежные средства и	3 876	34 493	51 021	118 662	375 152	0,5	28,6	+371 276	+96,8	

краткосрочные финансовые вложения									раза
<b>Пассив</b>									
1. Собственный капитал	251 629	206 010	241 523	283 204	288 052	32,1	22	+36 423	+14,5
2. Долгосрочные обязательства, всего	389 277	895 159	858 125	822 457	762 245	49,7	58,1	+372 968	+95,8
в том числе: заемные средства	381 461	887 700	850 871	815 408	755 400	48,7	57,6	+373 939	+98
3. Краткосрочные обязательства*, всего	142 836	95 256	53 313	52 558	261 675	18,2	19,9	+118 839	+83,2
в том числе: заемные средства	58 224	16 593	36 830	35 463	246 753	7,4	18,8	+188 529	+4,2 раза
<b>Валюта баланса</b>	<b>783 742</b>	<b>1 196 425</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 311 972</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>+528 230</b>	<b>+67,4</b>

\* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31 декабря 2017 г. в активах организации доля текущих активов составляет 1/3, а внеоборотных средств, соответственно, 2/3. Активы организации за весь период увеличились на 528 230 тыс. руб. (на 67,4%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 14,5%. Отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

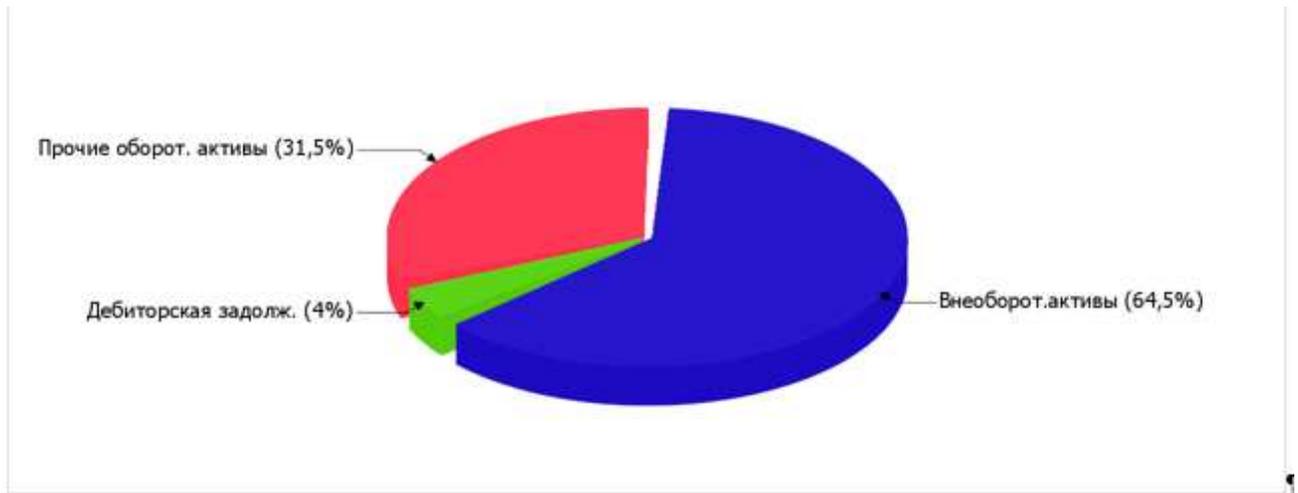
**Таблица 9.2. Структура имущества и источники его формирования за 3 кв. 2018 г.**

Показатель	Данные по состоянию				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (р. 3-р. 2)	в % (р. 3-р. 2) - р. 2)
	31.12.2017	30.09.2018	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (30.09.2018)		
1	2	3	4	5	7	
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	901 554	860 943	68,7	64,5	-40 611	-4,5
в том числе: основные средства	1 801	1 458	0,1	0,1	-343	-19
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	410 418	474 121	31,3	35,5	+63 703	+15,5
в том числе: запасы	-	-	-	-	-	-
дебиторская задолженность	27 658	53 481	2,1	4	+25 823	+93,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	375 151	414 740	28,6	31,1	+39 589	+10,6
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	288 052	304 966	22	22,8	+16 914	+5,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	762 245	871 091	58,1	65,2	+108 846	+14,3
в том числе: заемные средства	755 400	864 400	57,6	64,7	+109 000	+14,4
3. Краткосрочные обязательства*, всего	261 675	159 007	19,9	11,9	-102 668	-39,2
в том числе: заемные средства	246 753	142 765	18,8	10,7	-103 988	-42,1
<b>Валюта баланса</b>	<b>1 311 972</b>	<b>1 335 064</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>+23 092</b>	<b>+1,8</b>

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на последний день анализируемого периода в активах организации доля текущих активов составляет одну треть, а внеоборотных средств, соответственно, две третьих. Активы организации за весь период практически не изменились. Отмечая При фактической неизменности величины активов необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 5,9%. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме 9.1.

**Диаграмма 9.1. Структура активов организации по состоянию на 30.09.2018**



Рост величины активов организации связан с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 61 322 тыс. руб. (70,4%)
- дебиторская задолженность – 25 823 тыс. руб. (29,6%)
- долгосрочные заемные средства – 109 000 тыс. руб. (85,7%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 16 914 тыс. руб. (13,3%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "доходные вложения в материальные ценности" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-40 268 тыс. руб. и -103 988 тыс. руб. соответственно).

По состоянию на 30.09.2018 собственный капитал организации составил 304 966,0 тыс. руб. Собственный капитал организации за последнее полугодие заметно вырос (+16 914,0 тыс. руб.).

**Таблица 9.3. Чистые активы организации**

Показатель	Значение показателя						Изменение		
	в тыс. руб.					в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.6-гр.5)	± % ((гр.6-гр.5) : гр.5)
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемо го периода (31.12.2013)	на конец анализируемо го периода (31.12.2017)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Чистые активы	251 629	206 010	241 523	283 204	288 052	32,1	22	+36 423	+14,5
2. Уставный капитал	10	10	10	10	10	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	251 619	206 000	241 513	283 194	288 042	32,1	22	+36 423	+14,5

Чистые активы организации на 31 декабря 2017 г. намного (в **28 805,2** раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на **14,5%** за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Таблица 9.4. Чистые активы организации по итогам 3 кв. 2018 года

Показатель	Значения показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к уставному капиталу		тыс. руб. (стр.3-стр.2)	в % (стр.3-стр.2)
	31.12.2017	30.09.2018	на конец анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (30.09.2018)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	288 052	304 966	22	22,8	+16 914	+5,9
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	288 042	304 956	22	22,8	+16 914	+5,9

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода (30.09.2018) намного (в 30 496,6 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 5,9% за полугодие. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Уставный капитал оставался неизменным в течение всего проанализированного периода.

### 9.3. 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.

Таблица 9.5. Основные показатели финансовой устойчивости предприятия

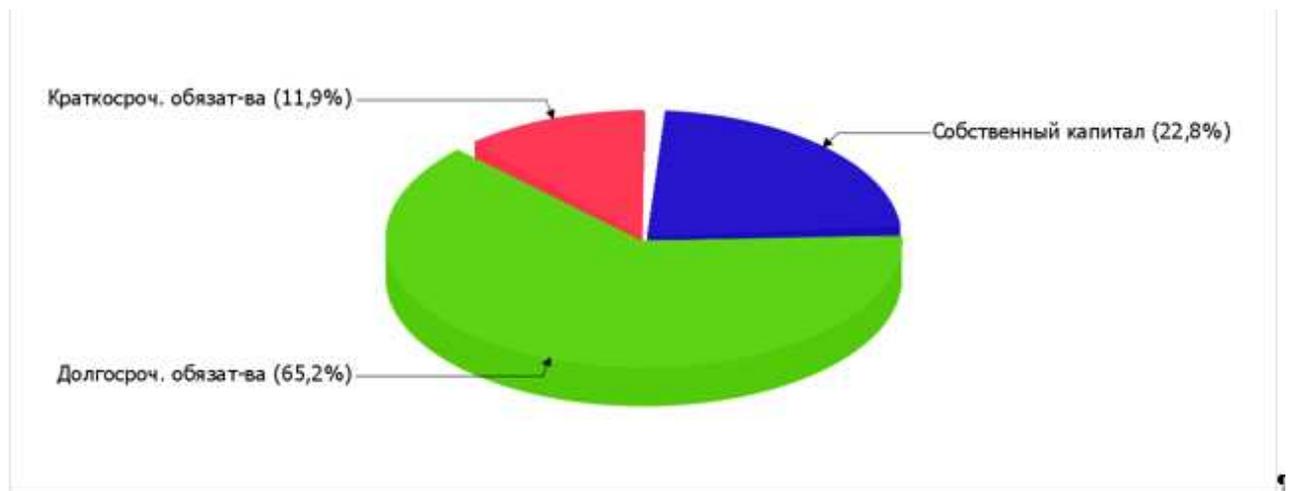
Показатель	Описание показателя и его нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018	Изм. пок-ля за весь рассм. период
1. Коэффициент автономии	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).	0,17	0,21	0,24	0,22	0,23	0,06
2. Коэффициент финансового левериджа	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: не более 1 (оптимальное 0,33-0,67).	4,81	3,77	3,09	3,55	3,38	-1,43
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.	-6,40	-5,25	-3,24	-1,49	-1,17	4,08
4. Индекс постоянного актива	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.	5,16	4,17	3,36	3,13	2,82	-2,34
5. Коэффициент покрытия инвестиций	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.	0,92	0,95	0,95	0,80	0,88	-0,04
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственного средств. Нормальное значение: 0,05 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном	-4,16	-3,17	-2,36	-2,13	-1,82	2,34

Показатель	Описание показателя и его нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018	Изм. пок-ля, за весь рассм. период
7. Коэффициент мобильности имущества	капитале) Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.	0,11	0,13	0,18	0,31	0,36	0,24
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.	0,258	0,350	0,575	0,914	0,875	0,52
9. Коэффициент обеспеченности запасов	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.	-	-	-	-	-	-
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.	0,10	0,06	0,06	0,26	0,15	0,06

Коэффициент автономии организации на 30.09.2018 составил **0,23**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**23%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. За весь анализируемый период отмечено увеличение, на **0,03** коэффициента автономии.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:

**Диаграмма 9.3. Структура капитала организации на 30 сентября 2018 года**



Значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 30.09.2018 г. составило  $-1,17$ . За весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами значительно вырос (на  $4,08$ ). Кроме того, тенденцию на повышение подтверждает и линейный тренд. На 30.09.2018 г. значение коэффициента является крайне неудовлетворительным. Значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами в течение всего проанализированного периода не укладывались в установленный норматив.

За весь анализируемый период практически не произошло изменения коэффициента покрытия инвестиций. Значение коэффициента по состоянию на 30.09.2018 вполне соответствует норме ( $0,88$ ). В течение всего проанализированного периода наблюдается небольшое  $-0,04$  уменьшение коэффициента покрытия инвестиций.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности ( $85\%$  и  $15\%$  соответственно). При этом за 1 квартала 2018 доля краткосрочной задолженности фактически уменьшилась.

Динамика основных показателей финансовой устойчивости организации представлена на следующем графике:

Диagramма 9.4. Динамика показателей финансовой устойчивости организации

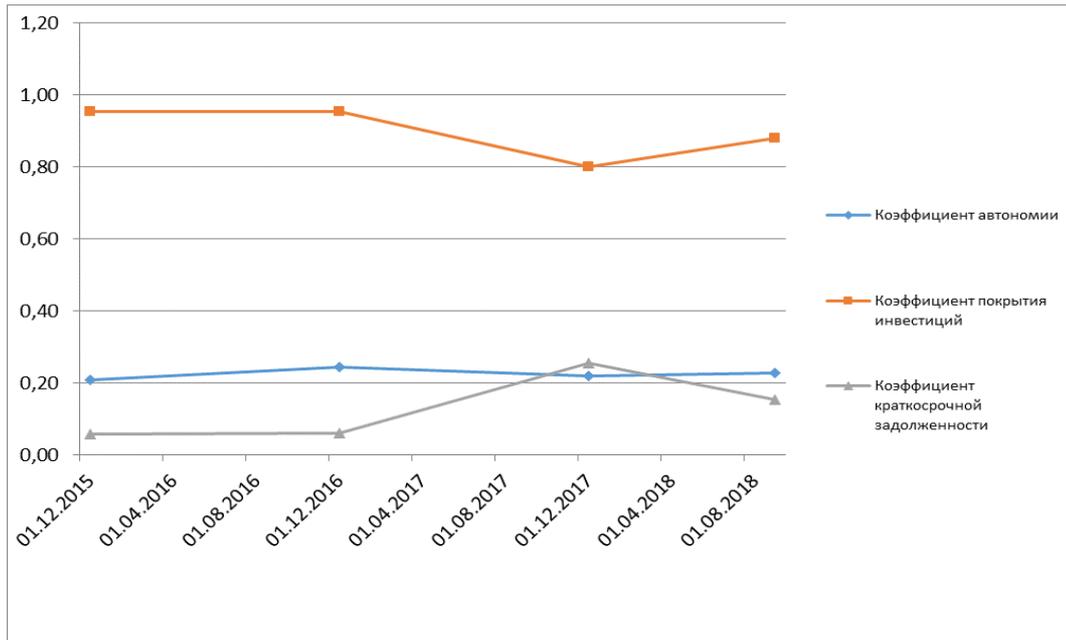


Таблица 9.6. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

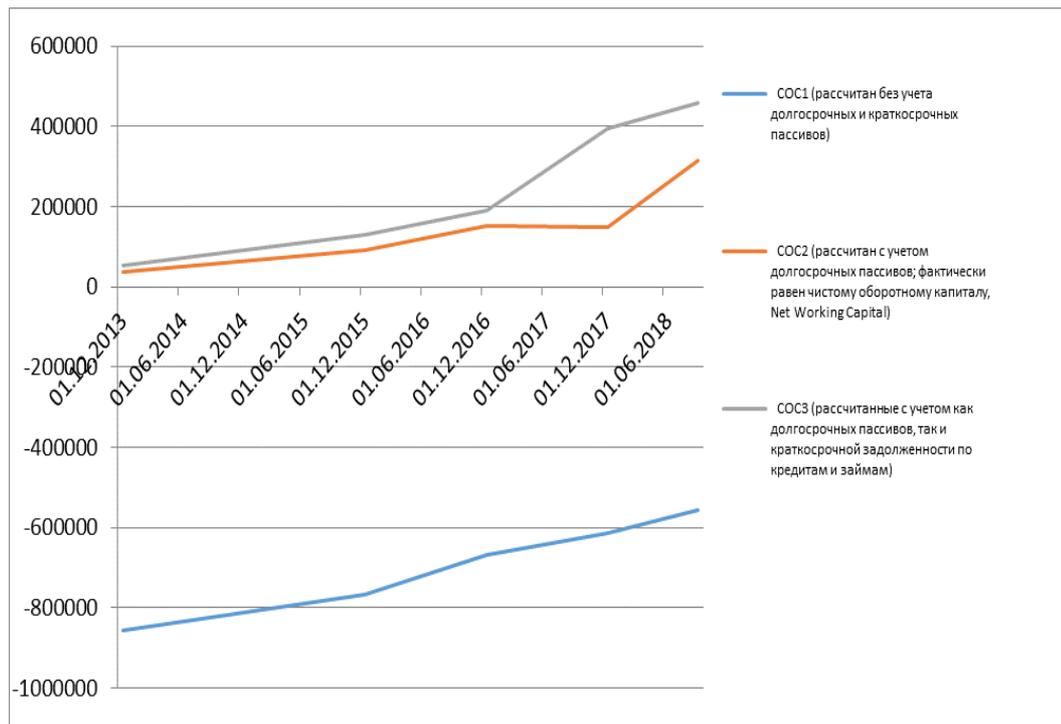
Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значения показателя		Излишек (недостаток)*					
	на начало анализируемого периода (31.12.2014)	на конец анализируемого периода (30.09.2018)	на 31.12.2013	на 31.12.2014	на 31.12.2015	на 31.12.2016	на 31.12.2017	на 30.09.2018
1	2	3	4	5	6	7	8	9
СОС1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-467 240	-555 977	-475 203	-856 657	-765 608	-668 513	-613 502	-555 977
СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	-77 963	315 114	-85 926	+38 502	+92 517	+153 944	+148 743	+315 114
СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	-19 739	457 879	-27 702	+55 095	+129 347	+189 407	+395 496	+457 879

\*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

Поскольку на 31 декабря 2017 г. наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС<sub>1</sub>), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. Более того два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за 4 последних года улучшили свои значения.

Поскольку на 30 сентября 2018 г. наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС<sub>1</sub>), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.

**Диаграмма 9.5. Собственные оборотные средства**



## 9.4. Анализ ликвидности

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.

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 кредитуемыми организациями. Допустимое значение  $1,0$ ; нормальные ограничения, указанные в литературе, не менее  $2,0 - 2,5$ ,  $\geq 2,0$ .

**Таблица 9.7. Коэффициенты ликвидности**

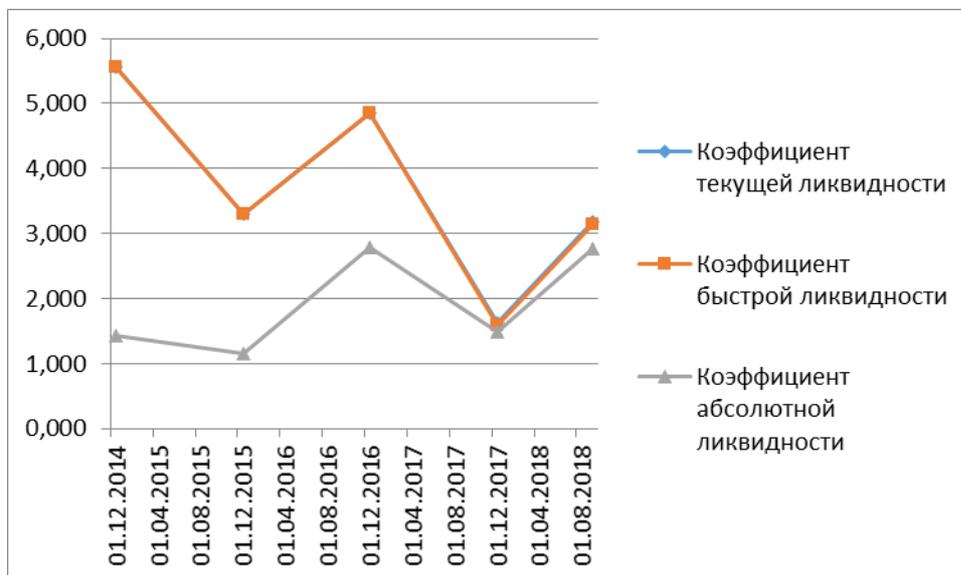
Показатель	Расчет, нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018
Коэффициент текущей ликвидности	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.	5,561	3,308	4,858	1,618	3,172
Коэффициент быстрой ликвидности	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.	5,561	3,308	4,858	1,588	3,133
Коэффициент абсолютной ликвидности	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.	1,434	1,157	2,791	1,479	2,775

На 30.09.2018 коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (3,172 при нормативном значении 2). Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент увеличился.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – 3,133 при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 2,775. Несмотря на это следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент увеличился.

**Диаграмма 9.6. Динамика коэффициентов ликвидности**



Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения. 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 приведённых групп по активу и пассиву.

Баланс считается абсолютно ликвидным, если имеют место следующие соотношения:

$$A 1 \geq П 1$$

$$A 2 \geq П 2$$

$$A 3 \geq П 3$$

$$A 4 \leq П 4$$

**Таблица 9.8. Анализ ликвидности баланса**

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ-период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ-период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб. (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	308 655	-17,7	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	16 242	+8,8	+398 498
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	109 440	+4 раза	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	142 765	-42,1	-89 284
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	5 355	-29,6	≥	П3. Долгосрочные обязательства	871 091	+14,3	-865 191
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	888 025	-1,5	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	304 966	+5,9	+555 977

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется только одно. Организация способна погасить наиболее срочные обязательства за счет высоколиквидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений), которых больше в 25,5 раза. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае краткосрочная дебиторская задолженность покрывает среднесрочные обязательства ЗАО "ОЛМИНЕЯ" только лишь на 37%. Однако следует учесть, что это стало следствием неоправданного завышения величины высоколиквидных активов – их величины достаточно не только для покрытия наиболее срочных обязательств, но и хватает в совокупности с быстрореализуемыми активами для покрытия среднесрочных обязательств.

## 9.5. Анализ эффективности деятельности организации

### 9.5.1. Анализ платежеспособности

Основные финансовые результаты деятельности ЗАО "ОЛМИНЕЯ" за анализируемый период (с 31.12.2014 по 31.12.2017 и за 3 кв. 2018) приведены ниже в таблице.

**Таблица 9.9. Показатели финансовой деятельности за 2014-2017 г.г.**

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.				Изменение показателя		Средне-годовое значение, тыс. руб.
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	тыс. руб. (по 3-10.2)	% (3-2) / (3-2) : 2	
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Выручка	175 952	231 063	247 472	203 015	+27 063	+15,4	214 376
2. Расходы по обычным видам деятельности	150 066	105 540	100 261	107 730	-42 336	-28,2	115 899
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	25 886	125 523	147 211	95 285	+69 399	+3,7 раза	98 476
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	471 974	17 922	18 153	18 075	-453 899	-96,2	131 531
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	497 860	143 445	165 364	113 360	-384 500	-77,2	230 007
6. Проценты к уплате	65 677	99 055	113 261	107 299	+41 622	+63,4	96 323
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-88 119	-8 878	-10 423	-1 212	+86 907	↑	-27 158
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	344 064	35 512	41 680	4 849	-339 215	-98,6	106 526
<b>Справочно:</b> Совокупный финансовый результат периода	344 064	35 512	41 680	4 849	-339 215	-98,6	106 526
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	-45 619	35 513	41 681	4 848	x	x	x

Годовая выручка за последний год составила 203 015 тыс. руб. В течение анализируемого периода изменение выручки составило +27 063 тыс. руб., при этом такую же тенденцию в течение периода подтверждает и линейный тренд. В течение анализируемого периода наблюдалось как увеличение, так и падение выручки; максимальное значение составило 247 472 тыс. руб., минимальное – 175 952 тыс. руб.

Значение прибыли от продаж за последний год составило 95 285 тыс. руб. В течение анализируемого периода имело место стремительное, в 3,7 раза, повышение финансового результата от продаж, кроме того, тенденцию на повышение подтверждает и линейный тренд.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

Изменение отложенных налоговых обязательств, отраженное в форме №2 (стр. 2430), не соответствует изменению данных по строке 1420 "Отложенные налоговые обязательства" баланса. Подтверждением выявленной неточности является и то, что даже в сальдированном виде отложенные налоговые активы и обязательства в форме №1 и форме №2 за последний отчетный период не совпадают.

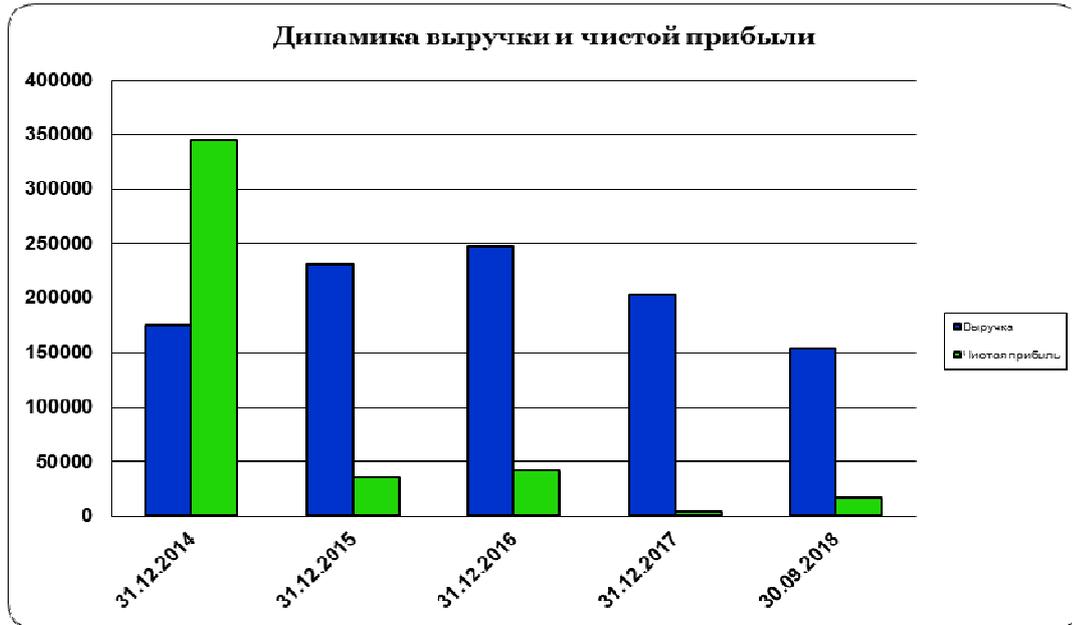
**Таблица 9.10. Показатели финансовой деятельности за 3 кв. 2018 года**

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.				Средне-годовое значение, тыс. руб.
	3-й кв. 2017	3-й кв. 2018	тыс. руб. (по 3-10.2)	% (3-2) / (3-2) : 2	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	153 141	153 549	+408	+0,3	306 690
2. Расходы по обычным видам деятельности	79 789	81 307	+1 518	+1,9	161 096
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	73 352	72 242	-1 110	-1,5	145 594
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	12 216	39 631	+27 415	+3,2 раза	51 847
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	85 568	111 873	+26 305	+30,7	197 441
6. Проценты к уплате	81 833	90 731	+8 898	+10,9	172 564
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-746	-4 228	-3 482	↓	-4 974
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	2 989	16 914	+13 925	+5,7 раза	19 903
<b>Справочно:</b> Совокупный финансовый результат периода	2 989	16 914	+13 925	+5,7 раза	19 903
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	16 914	x	x	x

Формальное исследование правильности отражения в Балансе и "Отчете о финансовых результатах" за отчетный период отложенных налоговых активов и обязательств подтвердила взаимосвязку показателей отчетности.

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ЗАО "ОЛМИНЕЯ" в течение всего анализируемого периода.

Диаграмма 9.7. Динамика выручки и чистой прибыли.



### 9.5.2. Анализ 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 9.11. Показатели экономической рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рублем)				Изменение показателя	
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	3 кв. 2018 г.	коп. (18-21)	в % (18-21)
1	2	3	4	5	6	7
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	54,3	59,5	46,9	47	-7,3	-0,1
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	62,1	66,8	55,8	72,9	10,8	0,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	15,4	16,8	2,4	11	-4,4	-0,3
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	118,9	146,8	88,4	88,9	-30,0	-0,3
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	1,4	1,5	1,1	1,2	-	-

Представленные в таблице показатели рентабельности за период с 01.01.2018 по 30.09.2018 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ЗАО "ОЛМИНЕЯ".

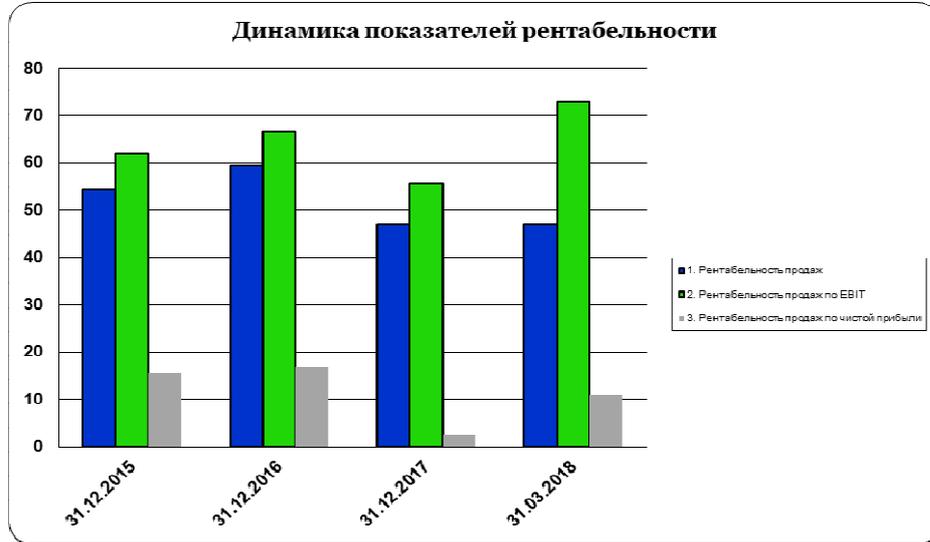
Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 47% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-7,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2017 год составил 55,8%. Это значит, что в

каждом рубле выручки организации содержалось 55,8 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 3 кв. 2018 г. составил 72,9%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 72,9 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате

**Диаграмма 9.8. Динамика показателей рентабельности**



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

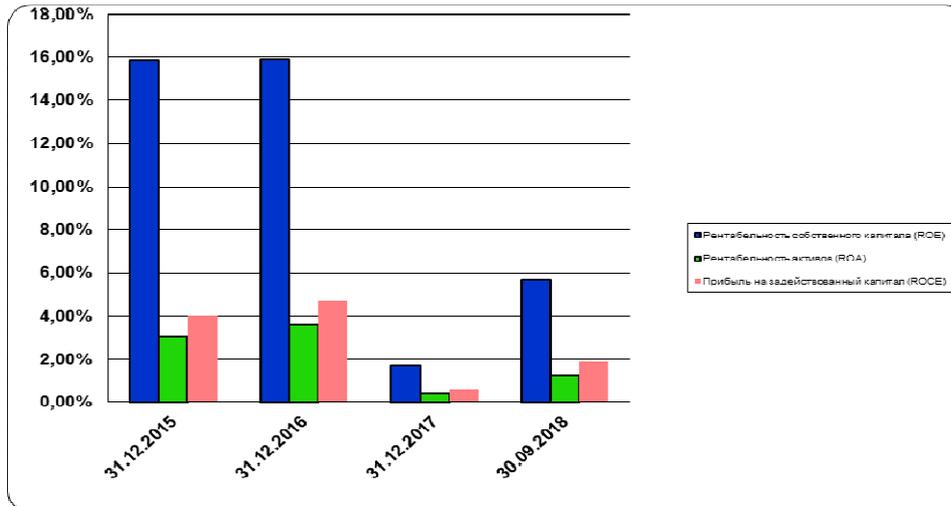
**Таблица 9.12. Показатели финансовой рентабельности**

Показатель рентабельности	Расчет показателя	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018
Рентабельность собственного капитала (ROE)	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.	15,87%	15,89%	1,70%	5,70%
Рентабельность активов (ROA)	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.	3,02%	3,61%	0,39%	1,28%
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.	4,03%	4,73%	0,56%	1,90%

За период с 01.01.2017 по 31.12.2017 каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 1,70 руб. За последний год значение рентабельности собственного капитала можно характеризовать как не соответствующее нормативному.

Значение рентабельности активов за 2017 год составило 0,39%. Отмечено очень сильное снижение рентабельности активов за 2016 и 2017 года по сравнению с данными за 2015 год – на 2,87%. Значение рентабельности активов не соответствует норме.

На следующем графике наглядно представлена динамика основных показателей рентабельности активов и капитала организации за весь анализируемый период.

**Диаграмма 9.9. Динамика показателей рентабельности активов и капитала**

### 9.5.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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 9.13. Коэффициенты, характеризующие деловую активность предприятия**

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018
Коэффициент оборачиваемости активов, (капиталоотдача)	0,20	0,21	0,16	0,12
Оборачиваемость активов, дней	1856	1704	2221	2353
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	1	1	1	1
Оборачиваемость собственного капитала, дней	353	387	514	527
Коэффициент оборачиваемости товарно-материальных запасов по затратам на производство	-	-	-	-
Оборачиваемость товарно-материальных запасов по затратам на производство, дней	-	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	2,38	2,71	3,52	3,78
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	153	135	104	72
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	4,86	14,75	12,69	9,85
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	75	25	29	28

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:

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

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

Рассчитывается по формуле:

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

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2 353 календарных дней (т.е. 6 лет).

## 9.6. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В следующей таблице рассчитаны показатели, содержащиеся в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994).

**Таблица 9.14. Показатели неудовлетворительной структуры баланса**

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр 3-гр 2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2017)	на конец периода (30.09.2018)			
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	1,57	2,98	+1,41	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-1,49	-1,17	+0,32	не менее 0,1	не соответствует
3. Коэффициент утраты платежеспособности	x	2,2	x	не менее 1	соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2018 года по 30.09.2018 г.

Поскольку один из первых двух коэффициентов (коэффициент обеспеченности собственными средствами) по состоянию на 30.09.2018 оказался меньше нормативно установленного значения, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов. Значение коэффициента восстановления платежеспособности (2,2) указывает на реальную возможность восстановления в ближайшее время показателей платежеспособности до нормативных.

## 9.7. Анализ кредитоспособности заемщика

В данном разделе приведен анализ кредитоспособности ЗАО "ОЛМИНЕЯ" по методике Сбербанка России (утв. Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р).

**Таблица 9.15. Анализ кредитоспособности ЗАО "ОЛМИНЕЯ" по методике Сбербанка России**

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов	Справочно: категории показателя		
					1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03	3	0,05	0,15	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	2,94	1	0,1	0,1	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	2,98	1	0,4	0,4	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0
Коэффициент наличия собственных средств (кроме торговых и лизинговых организаций)	0,23	3	0,2	0,6	0,4 и выше	0,25-0,4	менее 0,25
Рентабельность продукции	0,47	1	0,15	0,15	0,1 и выше	менее 0,1	нерентаб.
Рентабельность деятельности предприятия	0,11	1	0,1	0,1	0,06 и выше	менее 0,06	нерентаб.
Итого	x	x	1	1,5			

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 1,5. Это значит, что организация может рассчитывать на получение банковского кредита.

## 9.8. Оценка вероятности банкротства

Одним из показателей вероятности скорого банкротства организации является Z-счет Альтмана, который рассчитывается по следующей формуле (применительно к ЗАО "ОЛМИНЕЯ" взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

$$Z\text{-счет} = 6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4, \text{ где}$$

**Таблица 9.13 Расчет «Z – счет» Альтмана**

Коэф-т	Расчет	Значение на 30.09.2018	Индикатор	Умножитель (по 3 и по 4)
1	2	3	4	5
T <sub>1</sub>	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,24	6,56	1,55
T <sub>2</sub>	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,23	3,26	0,74
T <sub>3</sub>	Отношение EBIT к величине всех активов	0,17	6,72	1,14
T <sub>4</sub>	Отношение собственного капитала к заемному	0,3	1,05	0,31
T <sub>5</sub>	Отношение выручки от продаж к величине всех активов	0,24	6,56	1,55
Z-счет Альтмана:				3,74

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

Для ЗАО "ОЛМИНЕЯ" значение Z-счета на 30 сентября 2018 г. составило 3,74. Такое значение показателя свидетельствует о незначительной вероятности банкротства ЗАО "ОЛМИНЕЯ".

## 9.9. Общие выводы по финансовому анализу предприятия

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ЗАО "ОЛМИНЕЯ" в течение анализируемого периода.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- чистая прибыль за 3 кв. 2018 г. составила 16 914 тыс. руб. (+13 925 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+17 коп. к 55,9 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Следующие 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют *положительные* значения:

- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 88% в общей сумме капитала организации);
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- за последнее полугодие получена прибыль от продаж (72 242 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 110 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение *на границе норматива*, является следующий – незначительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-0,9 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 47,9%).

В ходе анализа были получены следующие *неудовлетворительные* показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 23%);
- низкая рентабельность активов (2,6% за период 01.01–30.09.2018 в годовом выражении).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий *критическое* значение – значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-1,17) не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

# 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

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведенные в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до **50,6** млрд. долл. в 2018 году (далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, **красным** - отрицательные).

### Основные экономические показатели Российской Федерации

	Июль 2018г.	В % к		Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.	Справочно		январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.
		июлю 2017г.	июню 2018г.		июль 2017г. в % к июлю 2016г.	июню 2017г.	
Валовой внутренний продукт		101,6 <sup>(1)(2)</sup>			101,6 <sup>(1)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,8	100,5	102,7	101,2	99,4	102,8
Индекс промышленного производства <sup>(3)</sup>		103,9	99,7	103,1	100,2	98,0	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	503,0	100,9	183,3	101,9	97,5	183,3	99,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	471,5	104,0	104,2	103,1	106,1	102,2	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	219,4	105,3	104,7	104,6	105,3	102,7	107,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	142,9	101,7	98,7	100,1	97,8	98,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2644,5	102,5	103,3	102,5	101,3	103,8	100,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,6	101,6	98,6	102,7	100,9	100,9	100,4
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,6 <sup>(4)</sup>	114,4 <sup>(4)</sup>	99,5 <sup>(4)</sup>	121,4 <sup>(4)</sup>	125,7 <sup>(4)</sup>	105,1 <sup>(4)</sup>	128,9 <sup>(4)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	36,6	123,8	100,2	126,9	122,9	104,5	129,7
импорт товаров	21,0	101,1	98,4	112,9	130,0	105,9	127,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 <sup>(5)</sup>	103,2 <sup>(4)</sup>			103,6 <sup>(1)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	102,3	103,9	100,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>(6)</sup>		116,6	100,3	109,6	101,8	99,5	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>(7)</sup>		102,0	95,3	102,6 <sup>(1)(2)</sup>	96,0	94,2	97,1 <sup>(1)(2)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42640 <sup>(8)</sup>	110,7 <sup>(8)</sup>	93,0 <sup>(8)</sup>	111,1 <sup>(8)</sup>	107,0	92,2	107,0
реальная		108,0 <sup>(8)</sup>	92,7 <sup>(8)</sup>	108,6 <sup>(8)</sup>	103,0	92,1	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	92,2	101,7	91,6	94,7 <sup>(9)</sup>	101,2	92,9 <sup>(9)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн.человек	0,7	86,6	97,9	86,4	84,4	97,7	85,2

1) Предварительная оценка.  
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодю 2017 года.  
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016 года.  
4) По видам деятельности: добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства, Обеспечение электрической энергией, газом, паром, кондиционирование воздуха, Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений.  
5) Данные за июль 2018 года.  
6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) I полугодие 2018г. и I полугодие 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I полугодие 2018 года.  
10) Оценка.  
11) В индексе сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тысяч рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-июле 2018г. в % к соответствующему периоду предыдущего года составили 101,1% в январе-июле 2017г. и % к январю-июлю 2016г. - 97,0%.

В соответствии с данными Росстата, все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны. Однако этого недостаточно для активного роста рынков. Особенно

отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

**В строительстве** объем СМР в период январь-июль 2018г. - 3626,5 млрд.рублей, или **99,1%** г/г. (в сопоставимых ценах), что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

**Инфляция** по итогам июля 2018 г. к июлю 2017 г. составила **+2,5%** - низкая, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

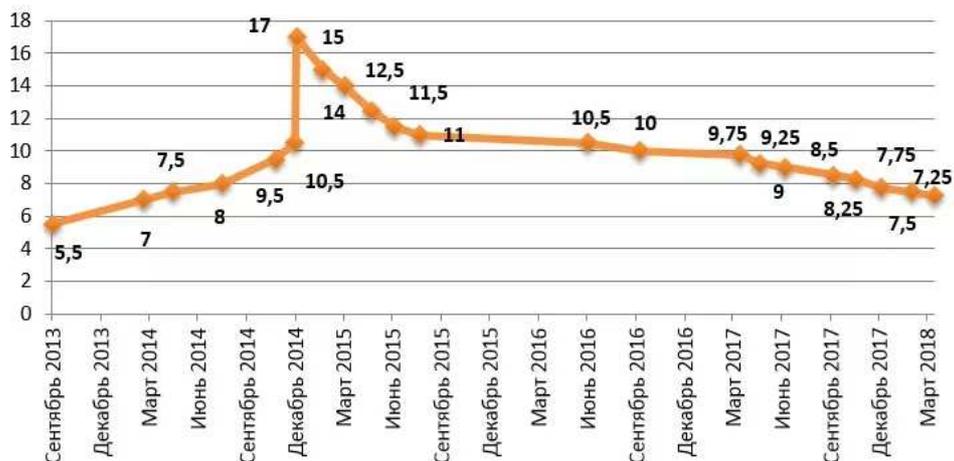
**Средства организаций и физ. лиц** в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2018 г. составили 55,6 трлн. руб. (**+7,7%**).

**Объём предоставленных кредитов** в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.08.2018 года: организациям и предпринимателям – 24,4 трлн. руб. (**+15,1%** по сравнению с 01.08.2017г.), задолженность составила 30,9 трлн. руб. (в т.ч. просроченная – **6,8%** от задолженности (на 01.08.2017г. – 7%)). Кредиты физическим лицам - 6,6 трлн. руб. (**+40,4%**). Задолженность 13,5 трлн. руб. в т.ч. просроченная – **5,9%** от задолженности. Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,8 трлн.руб. (**+24,6%**), из них просроченная - **1,0%** от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

**Ключевая ставка**, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет **7,25%** годовых.

### Динамика ключевой ставки



ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

**Международные резервы** Российской Федерации на 28.08.2018 возросли до 457,1млрд долл. США (**+8%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что обеспечивает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

**Государственные целевые программы.** На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,0 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1853,2 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Исторически сложившееся противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысячи единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в

регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видели и наблюдаем во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. На сегодня внешнеполитическое давление США - это главный риск для развития российской экономики.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в январе – июле 2018 г/г. на **21,4%**, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост.

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно

констатировать, что **восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит nepo3волительно низкими темпами.** В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. **Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти.**

Благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики должны стать сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства строительных материалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Источники

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-07-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-07-2018.pdf),
2. <http://www.cbr.ru/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2018 года.*

## 10.2. Анализ в сфере основной деятельности эмитента

### Обзор офисного рынка Москвы за II квартал 2017 года

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам прошедших трёх кварталов 2018 года. В обзоре исследованы офисный, торговый и складской сегменты рынка.

В III квартале значительно снизился индекс потребительских ожиданий. Особенно сильно (с -4 до -10 пунктов) упал оптимизм у «миллениалов», поколения младше 30 лет. В августе прирост долга домохозяйств достиг рекордных за последние 5 лет 2,7%, а темпы роста потребительского долга обогнали ипотечное кредитование. В четвертом квартале, по всей видимости, потребительский рынок начнет торможение, в результате чего обороты ритейлеров по итогам года окажутся ниже ожидаемых. В сфере недвижимости самыми активными сегментами остаются жилье и офисы. Низкие арендные ставки на офисы стимулируют арендаторов заключать сделки.

Третий квартал показал активный рост кредитования экономики. Но долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве.

Кредитная задолженность – «Строительство» и «Недвижимость» (трлн рублей)



Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 9 месяцев 2018 года составили 732 млн евро, прогноз по итогам года – 1,2 млрд евро. Снижение ставки капитализации прекратилось из-за ослабления рубля и увеличения ключевой ставки. Средняя ставка капитализации на офисные объекты составляет 9,5% (на октябрь). Объем инвестиций заметно снизился, однако чистый отток иностранных инвестиций незначителен. Восстановление объемов сделок аналитики Cushman & Wakefield ожидают в 2019-2020 годах.

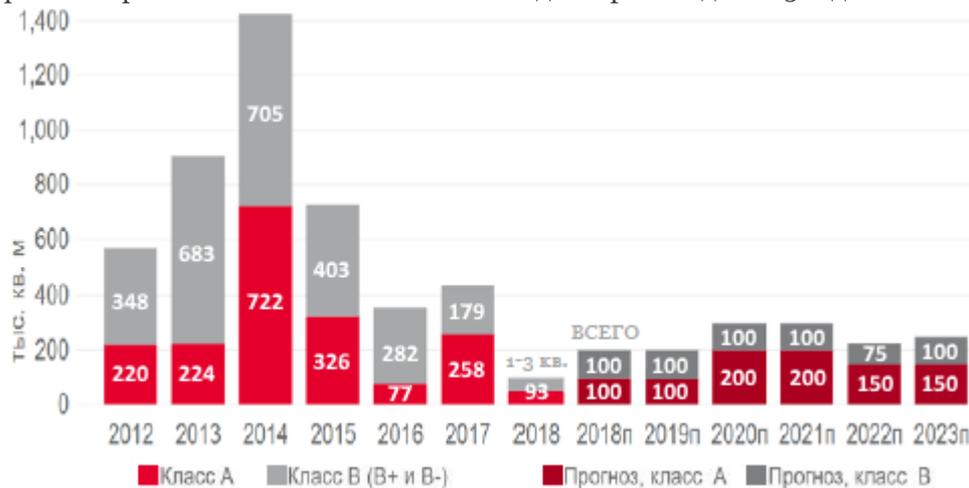
Российский рынок инвестиций в 2018 году можно назвать самым слабым за всю историю современного рынка недвижимости. Ожидается, что объемы инвестиций в текущем году составят лишь 1,2 млрд Евро. Доля России по объему инвестиций в коммерческую недвижимость в Восточной Европе составляет лишь 8%. Для сравнения: объем инвестиций в коммерческую недвижимость в Польше за 9 месяцев 2018 года – 4,8 млрд евро.

Важно отметить, что если в прошлом году чистый отток иностранных инвестиций составил 800 млн евро, то по итогам трех кварталов текущего года чистый отток составил лишь 9 млн евро. Это означает, что выход иностранных инвесторов с рынка фактически завершен. В связи с этим оживление инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости России аналитики ожидают уже в 2019 году.

### Рынок офисной недвижимости

Несмотря на волатильность экономики, рынок офисов ежеквартально показывает небольшой рост по всем показателям. Уровень вакансии снижается на фоне высокой активности арендаторов и низких темпах нового строительства. Объем сделок сохраняется на естественном для Москвы уровне 1,8-2 млн кв.м в год. Рынок нуждается в качественных консолидированных офисных лотах. Высокая активность арендаторов приводит к формированию локального дефицита офисных площадей при сохранении высокого уровня вакантности. 2018 год бьет 15-ти летний антирекорд по вводу новых офисных площадей. Ожидается, что и в 2019 году этот показатель будет оставаться на уровне 2018 года.

Новое офисное строительство по классам с 2012 года и прогноз до 2023 года



В III квартале 2018 года в Москве было введено четыре офисных здания класса «А» (три корпуса «ВТБ Арена» и БЦ «Новион») и один небольшой БЦ «Галерея» класса «В+». Таким образом, новое строительство в третьем квартале составило 47 000 кв.м, что аналогично показателю первого полугодия. Несмотря на то, что объем нового строительства в I-III кварталах 2018 года оказался примерно равным аналогичному периоду прошлого года (93 000 кв.м и 115 000 кв.м, соответственно), по итогам года новое строительство составит лишь 200 000 кв.м. Ввиду того, что в настоящее время девелоперы опасаются принимать решения о строительстве крупных объектов офисной недвижимости, площадь большинства новых зданий не будет превышать 20 000 кв.м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 000 кв.м. В структуре предложения в 2019-2021 годах на фоне дефицита качественного офисного предложения будет расти доля класса «А», в то время как в классе «В» будут вводиться в основном объекты после реконструкции, а не новое строительство.

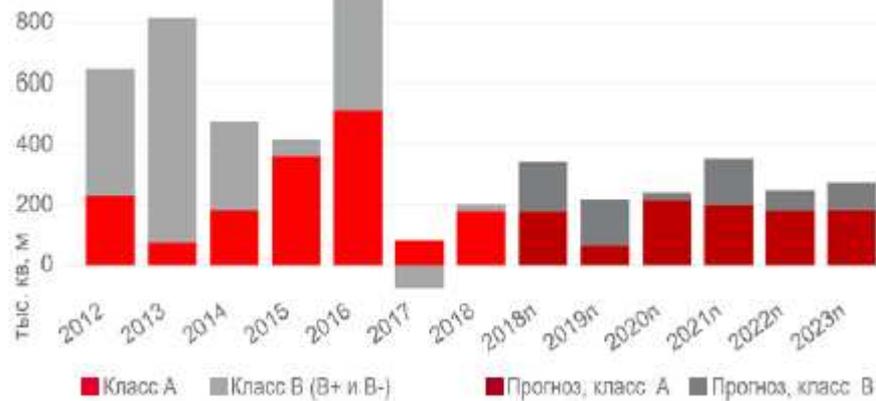
Активность арендаторов в этом году несколько меньше рекордных показателей 2017 года, но тем не менее объем сделок с офисами сохраняется на естественном для Москвы уровне 1,8-2 млн кв.м за год. Сумма сделок по аренде и продаже офисных площадей в I-III квартале 2018 года составила 1 360 000 кв.м, а по итогам года ожидается в объеме 1 800 000 кв.м.

В III квартале этого года объем сделок с офисами составил 410 000 кв.м, что на 20% ниже, чем в первом и втором квартале года. Снижение произошло за счет уменьшения спроса в классе «В», в то время как спрос на класс «А» продолжает умеренный рост. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более привлекательными условиями аренды на наиболее качественные площади. Самыми активными индустриями в третьем квартале 2018 года по

количеству сделок с офисами являются «Банки и финансы» (20%), «Недвижимость» (16%), «Оборудование» (10%).

В третьем квартале были совершены лишь 5 сделок площадью более 4000 кв.м. Таким образом, основной спрос по закрытым сделкам приходится на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 25% спроса приходится на блоки более 2000 кв.м. Несмотря на это, эксперты регистрируют локальный дефицит на крупные консолидированные офисные блоки в центре Москвы. Аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что спрос в 2019 году будет оставаться на уровне 2018 года в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос увеличится и снова выйдет на уровень 2017 года. На фоне низкой строительной активности и стабильно высокого спроса чистое поглощение будет увеличиваться. Объём поглощения в I-III кварталах 2018 года составил 201 000 кв.м, а объём нового строительства за этот же период – 93 000 кв.м.

Поглощение офисных площадей по классам с 2012 года и прогноз до 2023 года

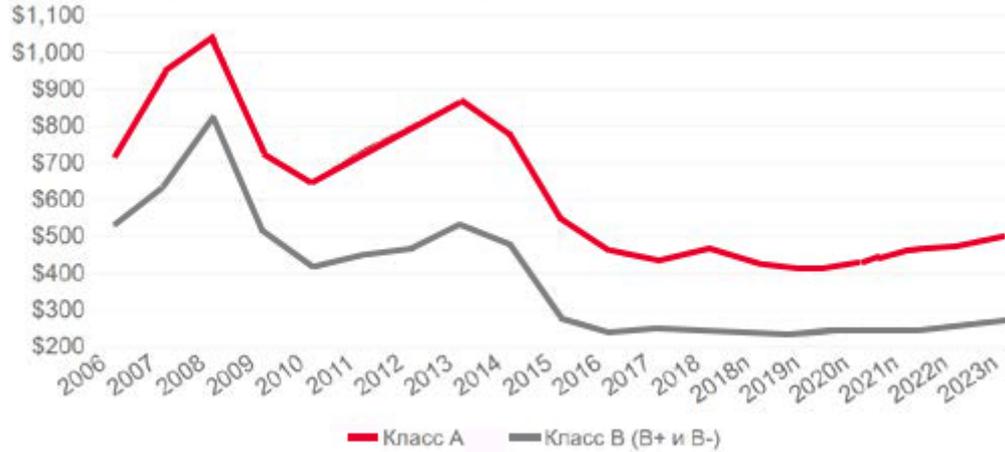


Поглощение – это показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное – освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

С начала 2017 года вакансия на рынке офисных площадей уменьшается на 0,1-0,4 п.п. ежеквартально. На конец III квартала этого года вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») составила 11,7% и по итогам года будет оставаться на этом уровне. Площадь свободных офисных помещений по состоянию на конец III квартала 2018 года – 1 990 000 кв.м (в классе «А», «В+» и «В-»). Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом снижаясь последние четыре года схожими темпами. 2018 будет годом с наименьшими значениями вакансии. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен. Уровень вакансии в центре Москвы (в границах ТТК) остается стабильным на протяжении последнего года – около 10%, в то время как средний уровень вакансии за пределами ТТК уменьшается с начала 2017 года (16,4% в начале 2017 года и 13,3% в III квартале 2018 года). Ввиду недостатка предложения больших офисных блоков в центре столицы, арендаторы уделяют больше внимания вариантам размещения в БЦ между ТТК и МКАД. Уровень вакансии в Новой Москве сейчас составляет около 30%.

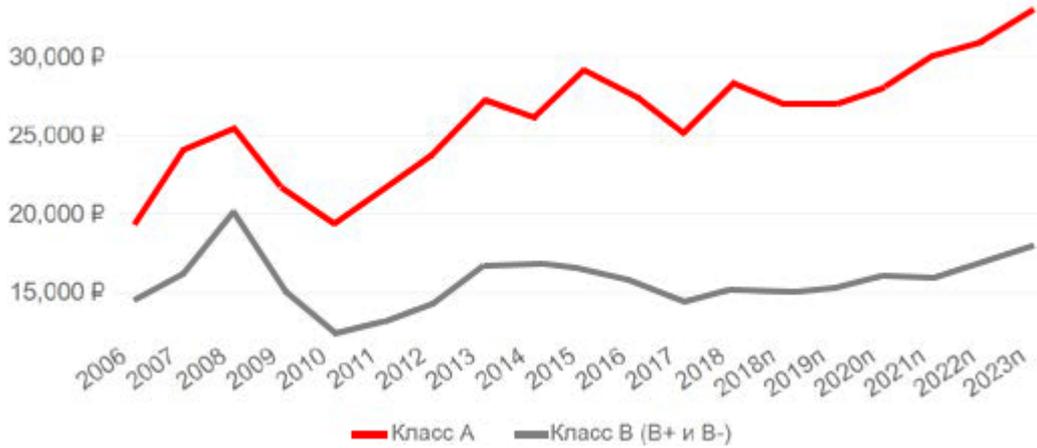
Эксперты делают прогноз на незначительное увеличение ставок аренды несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы. Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды офисов класса «А» по состоянию на октябрь 2018 года составляет \$466 за кв.м в год (28 338 руб. за кв.м в год). Доля долларовых договоров аренды офисных площадей в среднем по рынку (все сделки, аренда и продажа) составляет 8,5%.

Ставки аренды на офисные площади в долларовом исчислении



Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды офисов класса «В» – 15 117 руб. за кв.м в год (\$244 за кв.м в год). По итогам 9-ти месяцев средняя ставка выросла. В III квартале ставка аренды росла скорее за счет удорожания класса «В», в то время как в классе «А» средняя ставка немного снизилась. Средняя ставка продолжит расти на 2-4% в год в ближайшие годы.

Ставки аренды на офисы в рублёвом исчислении с 2006 года и прогноз до 2023 года

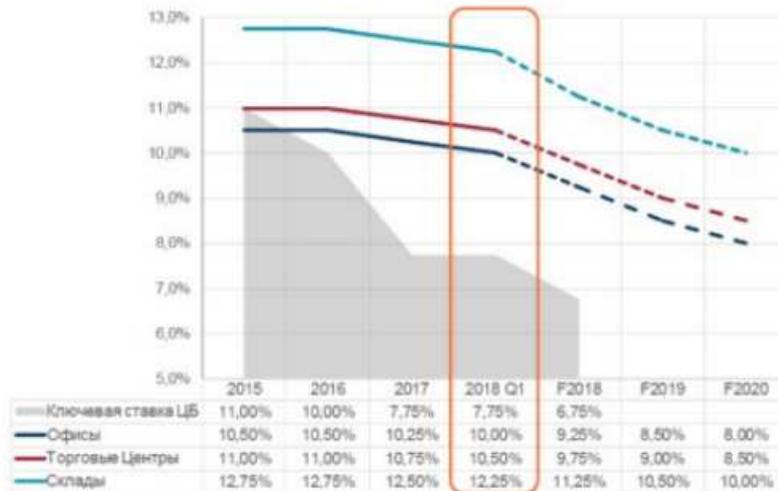


Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/12749>

**Ставки капитализации**

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Для офисных помещений, приобретаемых в качестве арендного бизнеса, ставка капитализации, в 3 квартале 2018 года, в офисах класса А составляет 10%, в офисах класса В – 12%.

**Выводы:**

Восстановление девелоперской активности отразится на показателях объема ввода офисных объектов в 2019-2020 годах.

В 2018 аналитики ожидают низкого объема ввода офисных площадей, что обусловлено ухудшением конъюнктуры рынка в 2014-2015 годах и связанным с ним снижением строительной активности. По прогнозам, объем ввода в эксплуатацию офисов в 2018 году составит 300 000 кв.м, что может оказаться минимальным значением объема ввода за последние десять лет.

Низкие объемы нового офисного строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос на офисные площади со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

На рынке продажи при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цены, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились.

Судя по некоторому росту цен, на рынке продажи несколько вырос спрос на торговые помещения, в то время, как на рынке аренды роста спроса ни по одному из сегментов не наблюдалось.

Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

Хотя ни в центре, ни за его пределами цены почти не изменились, в целом по торговым помещениям наблюдался рост цен, что произошло из-за роста доли более дорогих помещений в центре. Арендные ставки снизились как в пределах Садового кольца, так и за его пределами, причем в первом случае – более существенно.

Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра.

Цены продаж по производственно-складским помещениям за квартал немного снизились, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать.

Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

Средняя ставка капитализации на офисные объекты по итогам 3 квартал 2018 года составила в офисах класса А составляет 10%, в офисах класса В – 12%. Происходит постепенное снижение ставки капитализации.

# 11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 11.1. Основные понятия и терминология

### Определение справедливой (рыночной) стоимости

В настоящем Отчете определяется справедливая (рыночная) стоимость пакета из 100 шт. обыкновенных акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ», что составляет 100% от общего количества выпущенных акций. 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. №Нº297, 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 предполагается, 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
<b>Методы</b>	Стоимость чистых активов Ликвидационная стоимость	Компания-аналог (рынок капитала) Сделки Отраслевые коэффициенты	Дисконтированные будущие доходы Капитализация доходов
<b>Уровень стоимости</b>	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 предпринимателем 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, отдельной 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-Мертон 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 рекомендации к реализации различных подходов при оценке стоимости указанные в Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости») не противоречивы.

В открытых источниках отсутствует информация об аналогичных компаниях, сделки единичны и информация по ним закрыта. В связи с чем, это делает невозможным проведение корректного расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

Бизнес план или иной план развития общества Заказчиком не предоставлен. В связи с чем, это делает невозможным проведение корректного расчета стоимости в рамках доходного и подхода.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.09.2018 года (ф.1 и ф.2), а также расшифровки статей баланса по состоянию на 30.09.2018 г.

При попытке применить сравнительный и доходный подходы Оценщик не сможет реализовать требования п. 5 ФСО № 3: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки должна быть подтверждена».

На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета для определения справедливой (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](http://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 ЗАО «ОЛМИНЕЯ» по состоянию на 30.09.2018г.

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 30.09.2018	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	1 458	0,11%	Не корректируется
Доходные вложения в материальные ценности	1160	855 497	64,08%	Корректируется
Долгосрочные финансовые вложения (за исключением выкупленных собственных акций)	1170	3 988	0,30%	Не корректируется
Отложенные налоговые активы	1180	0	0,00%	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	53 481	4,01%	Корректируется
Краткосрочные финансовые вложения	1240	410 315	30,73%	Корректируется
Денежные средства	1250	4 426	0,33%	Не корректируется
Прочие оборотные активы	1260	5 900	0,44%	Не корректируется
<b>Итого баланс</b>		<b>1 335 065</b>		
Пассивы	№ строки в балансе	Балансовая стоимость на 30.09.2018	Доля в балансе, в %	Комментарии
Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	864 400	64,75%	Корректируется
Прочие долгосрочные обязательства (включая отложенные налоговые обязательства)	1450+1540	6 691	0,50%	Не корректируется
Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	142 765	10,69%	Корректируется
Кредиторская задолженность	1520	16 242	1,22%	Не корректируется
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%	Не корректируется
Оценочные обязательства	1540	0	0,00%	Не корректируется
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%	Не корректируется

#### Основные средства

Балансовая стоимость Основных средств по состоянию на 30.09.2018 г. составляла 1 458 тыс. руб. или 0,11% от валюты баланса. Данная статья баланса представляет собой:

Классификационный номер	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация (вынос), тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.
Здание РТП, 00000025	952 999,19	315 911,40	637 087,79
Оборудование ГРЩ, 00000026	2 791 650,74	1 970 577,00	821 073,74
Компьютер в сборе, 00000015	25 962,71	25 962,71	
<b>Итого</b>	<b>3 770 612,64</b>	<b>2 312 451,11</b>	<b>1 458 161,53</b>

По мнению Оценщиков, остаточная стоимость соответствует справедливой (рыночной).  
Корректировка к стоимости составит 0 рублей.

Таким образом, скорректированная стоимость основных средств по состоянию на дату оценки составит **1 458 тыс. рублей**

#### Доходные вложения в материальные ценности

Балансовая стоимость Доходных вложений в материальные ценности по состоянию на 30.09.2018 г. составляла 855 497 тыс. руб. или 64,08% от валюты баланса. Данные вложения представлены недвижимым имуществом и неотделимыми улучшениями, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2 (кадастровый номер 77:04:0001005:5456) и г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II (пом. кад. номера 77:01:0003018:2775, 77:01:0003018:2776, 77:01:0003018:2777).

Перечень объектов и балансовая стоимость:

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Вентиляции система, 00000030	12 403 011,05	
Водоснабжения и канализации система, 00000029	2 381 932,53	
Деловой центр, 00000037	461 592 207,85	дата постановки - 09.10.2013г.
Диспетчеризации и автоматики система, 00000031	711 180,81	
Жироуловитель, 00000032	85 246,36	
Кондиционирования система, 00000033	2 151 804,93	
Контроля доступа система, 00000034	164 157,60	
Лифт, 00000035	0,00	
Мойка машин, 00000036	15 117,47	
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (Авиамоторная) (общ.площадь 3219,1 кв.м), 00000050	331 112 367,82	дата постановки - 15.08.2014г.
ОЗДС, 00000038	86 427,17	
Освещения система, 00000039	1 036 489,08	
Отопления система, 00000040	175 456,73	
Охранного теленаблюдения система, 00000041	30 632,84	
Охранной сигнализации система, 00000042	4 395,12	
Паркинг автоматическая система, 00000043	1 477 266,98	
Противопожарная система, 00000044	380 161,84	
Радиотрансляционная сеть, 00000045	7 072,17	
Телефонная сеть, 00000046	42 789,46	
Холодоснабжения система, 00000047	5 229 259,40	
Электроснабжения система, 00000048	14 060 256,39	
Эфирного и спутникового телевидения система, 00000049	937 197,62	
ПКЛ АПВВнг-10 3(1x240/50) «РТП-1 - РТП 10225», 00000024	335 124,74	
ПКЛ АПВВнг-10 3(1x240/50) «яч.17 ПС682 - РТП-1», 00000022	9 163 569,50	
ПКЛ АПВВнг-10 3(1x240/50) «яч.2 ПС396 - РТП-1», 00000023	8 116 304,70	
Трансформатор №1 ТМГ 11-1000/10-У1 18.05.2009, 00000017	158 129,54	
Трансформатор №2 ТМГ 11-1000/10-У1 15.05.2009, 00000018	158 129,54	
Трансформатор №3 ТМГ 11-1000/10-У1 17.06.2009, 00000019	158 129,54	
Трансформатор №4 ТМГ 11-1000/10-У1 10.02.2009, 00000020	158 129,54	
Ячейки комплектно-распределительные SM-6, 00000021	3 815 766,51	
<b>Всего</b>	<b>855 497 189,68</b>	

Фотографии недвижимого имущества по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2 (кадастровый номер 77:04:0001005:5456)



Фотографии недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II (пом. кад. номера 77:01:0003018:2775, 77:01:0003018:2776, 77:01:0003018:2777)





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 с учетом норм амортизации.

В соответствии с расчетами оценщиков рыночная стоимость доходных вложений в материальные ценности по состоянию на дату оценки составит **1 527 900 тыс. рублей.** (Расчеты представлены в Приложении к настоящему отчету).

#### Дебиторская задолженность

Балансовая стоимость дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г. составляла 53 481 тыс. рублей или 4,01% от валюты баланса.

Наименование Дебитора, ИНН	Предмет задолженности (поставка товаров, услуги и т.п.)	Остаток задолженности на последнюю отчетную дату, т.р.	В том числе сумма просроченной задолженности	Статус
<b>Покупатели и заказчики</b>		<b>21 138</b>	<b>0</b>	
ОАО "Российские железные дороги", 7708503727	Договора аренды	20 665,72		Текущая
ООО "Энергия и технология", 7743639382	Временное владение и пользование электросетевым имуществом	10,00		Текущая
<b>Налоги и сборы, внебюджетные фонды</b>				
ИФНС № 1 по г. Москве	налог на прибыль	1 022,1		Текущая
<b>Прочие дебиторы</b>				
ООО СК "ВТБ Страхование"	Обслуживание здания по договору страхования	151,14		Текущая
КИТ Финанс (ООО)	Договор о брокерском обслуживании	901,92		Текущая
ПАО "ТрансФин-М", 7708797192	проценты по договору займа			Текущая
ООО "УК АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ"	проценты по договору займа	6 513,98		Текущая
ООО "Альтернатива"	проценты по договору займа	24 126,16		Текущая
Прочие дебиторы		89,32		Текущая
<b>ИТОГО</b>		<b>53 480,34</b>	<b>0</b>	-

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.

Срок оборота дебиторской задолженности, согласно финансового анализа Общества, составляет величину не превышающую 0,5 года (72 дня (менее 3-х месяцев) по состоянию на 30.09.2018 г.).

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 до 180 дней (по данным Статистического бюллетеня Банка России №9 (304), 2018 г., составляет – 6,27%).

**Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях**

Таблица 42.3

	Физических лиц, со сроком привлечения									Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									
	«до востребования»	до 30 дней, включая «до востребования»	до 30 дней, кроме депозитов «до востребования»	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	до 1 года, кроме депозитов «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая «до востребования»	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>2018 год</b>																			
январь	2,43	3,15	5,47	4,87	5,93	5,78	5,53	5,72	6,73	5,33	6,66	6,06	6,66	6,73	6,94	6,10	6,61	7,06	6,65
февраль	2,76	3,36	5,11	5,02	5,83	5,57	5,42	5,57	6,41	5,32	6,37	5,91	6,50	6,55	6,53	5,95	6,32	6,91	6,38
март	2,33	3,00	5,13	5,03	5,83	5,62	5,43	5,59	6,25	4,97	6,21	5,97	6,25	6,27	6,55	5,99	6,32	5,49	6,30
апрель	2,80	3,52	4,95	4,46	5,46	5,68	5,29	5,39	5,88	4,71	5,84	5,75	6,14	6,21	6,44	5,77	5,68	4,53	5,67
май	3,03	3,64	4,90	4,32	5,60	5,72	5,39	5,46	6,02	4,85	5,98	5,76	6,19	6,30	6,47	5,79	6,28	6,08	6,28
июнь	2,94	3,54	4,85	4,39	5,51	5,22	5,10	5,20	5,72	4,78	5,69	5,78	6,30	6,47	6,42	5,81	5,96	6,85	5,99
июль	3,66	3,97	4,80	4,39	5,44	5,09	5,04	5,13	5,76	5,14	5,73	5,85	6,31	6,27	6,27	5,88	6,33	5,20	6,30

$$\frac{53481}{(1+0,0627)^{0,20}} = 52842 \text{ тыс. руб.}$$

Для целей оценки, стоимость дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки составит **52 842 тыс. рублей.**

**Финансовые вложения**

Балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.09.2018 года составляет 3 988 тыс. рублей или 0,30% от валюты баланса.

Скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений принята равной: **3 988 тыс. рублей.**

Балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.09.2018 года составляла 410 315 тыс. рублей или 30,73% от валюты баланса.

Данная статья представляет собой:

**Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев**

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Сумма процентов, отраженных на балансе, тыс. руб. (по строке ДЗ)
1	ООО "УК АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ"	71 794 917,07	6 513 983,56	23.06.2017	20.05.2018	13,5%	2 806
2	ООО "Альтернатива"	200 000 000,00	18 246 575,35	16.02.2018		15%	3 205
3	ООО "Альтернатива"	48 520 628,40	5 879 580,53	23.06.2017	20.05.2018	13,5%	2 637

**Ценные бумаги**

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма), руб.	Сумма НКД, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия	Дата закрытия	Процентная ставка, %
1.	ФСК ЕЭС ПАО (4-18-65018-D, RU000A0JRK5, ФСК ЕЭС-18)	89 999 172,60	----	28.09.2018	----	8,50%

Оценщики рассчитали стоимость займов с учетом накопленных процентов на дату оценки. Стоимость займов составит 187 942,5 тыс. руб.

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе (на 30.09.2018, руб.)	Дата выдачи займа	Процентная ставка, %	Сумма накопленных % с 30.09.2018 до 10.11.2018, руб.	Стоимость с учетом накопленных %, руб. (на 10.11.2018)
1	ООО "УК АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ"	71 794 917,07	6 513 983,56	23.06.2017	13,5	1088725,66	79 397 626,29
2	ООО "Альтернатива"	200 000 000,00	18 246 575,35	16.02.2018	15,0	3369863,014	221 616 438,36
3	ООО "Альтернатива"	48 520 628,40	5 879 580,53	23.06.2017	13,5	735785,4197	55 135 994,35

Скорректированная стоимость краткосрочных финансовых вложений принята равной: **446 149 тыс. рублей = \*356 150,059 т.р. + 89 991,1726 т.р.)**

**Обязательства:****Заемные средства**

Балансовая стоимость Заемных средств по состоянию на 30.09.2018 года составляет:

Долгосрочные заемные средства - 864 400 тыс. рублей;

Краткосрочные заемные средства – 142 765 тыс. рублей.

Долгосрочные заемные средства представляют собой кредитный договор.

Краткосрочные заемные средства представляют собой займы.

Заказчиком предоставлена расшифровка данной статьи баланса.

**Векселя**

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %
1	ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Якорь"	15 068 537,10	664 385,59	20.09.2018		----
2	ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Якорь"	121 667 658,95	5 364 438,44	20.09.2018		----
	<b>Итого:</b>	<b>136 736 196,05</b>	<b>6 028 824,03</b>			

**Кредиты и займы**

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %
1	АО "Банк Финсервис" (Договор об открытии кредитной линии № 05/41/17 от 28.04.2017.)	864 400 000,00	----	28.04.2017	до 28.04.2022г.	11,90
	<b>Итого:</b>	<b>864 400 000,00</b>	<b>0,00</b>			

Согласно Договора об открытии кредитной линии, начисленные проценты погашаются ежеквартально.

Рыночная стоимость заемных средств рассчитывались по формуле:

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

PV – приведенная стоимость займов и кредитов;

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

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

$\Pi_{тек.}$  – сумма начисленных процентов

i – ставка дисконтирования, соответствующая периоду предоставления кредита/займа; в качестве ставки дисконтирования для займов использовалась ставка по кредиту – 11,9%

n – период, мес.

Расчет текущей стоимости заемных средств ЗАО «ОЛМИНЕЯ» представлен в таблице ниже.

#### Скорректированная статья «Заемные средства»

Кредитор	Дата заключения кредитного договора	Дата окончания кредитного договора	Полученная сумма займа, тыс. руб.	Платежи по основному долгу, тыс. руб.	Платежи процентов по основному долгу, тыс. руб.	Ставка дисконтирования, %	Курсы валют на дату оценки	Текущая стоимость займа, тыс. руб.
АО "Банк Финсервис"	28.04.2017	28.04.2022	864 400,00	11 554,54	0,112329	11,90%	0,98745	865 106,05

Таким образом, итоговая рыночная стоимость долгосрочных заемных средств ЗАО «ОЛМИНЕЯ» по состоянию на дату оценки составляет **865 106 тыс. руб.**, краткосрочных заемных средств – 142 765 тыс. руб.

#### Кредиторская задолженность

Балансовая стоимость кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2018 г. составляет 16 242 тыс. рублей или 1,22% от валюты баланса.

Кредиторская задолженность представляет собой:

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс.руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадёжная, просроченная, текущая)
<b>Расчеты с поставщиками и заказчиками</b>						
1	ООО "Статус"	1 555,2			Договор на тех.обслуживание	Текущая
2	Прочие кредиторы	2,0			Договор на оказание услуг	Текущая
3	АО "Корпорация ТЭН"	408,6			Договор на тех.обслуживание	Текущая
4	АО "Корпорация ТЭН"	206,2			Договор на ком.обслуживание	Текущая
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>						
1	НДФЛ	5,2				Текущая
2	НДС	8 083,9				Текущая
3	страховые взносы	28,6				Текущая
4	Налог на имущество	5 927,1				Текущая
<b>Расчеты по сотрудниками</b>						
		25,6				
	<b>итого</b>	<b>16 242,38</b>				

Основную долю кредиторской задолженности представляет собой задолженность по налогам и сборам. Корректировка к стоимости составила 0 рублей.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость кредиторской задолженности ЗАО «ОЛМИНЕЯ» по состоянию на дату оценки составит **16 242 тыс. руб.**

## 12.4. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов

Рыночная стоимость собственного капитала компании ЗАО «ОЛМИНЕЯ» по методу чистых активов рассчитывается по формуле:

$$СК = \text{СУММА}(Ap) - \text{СУММА}(O),$$

где:

**СК** – рыночная стоимость собственного капитала;

**СУММА(А<sub>р</sub>)** - стоимость активов, принимаемых к расчету;

**СУММА(О)** - стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

**Расчет стоимости методом чистых активов**

<b>I</b>	<b>Активы</b>	<b>№ строки в балансе</b>	<b>Скорректированная на дату оценки</b>
1	Нематериальные активы	1110	0
2	Результаты исследований и разработок	1120	0
3	Основные средства	1150	<b>1 458</b>
4	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 527 900
5	Долгосрочные финансовые вложения (за исключением выкупленных собственных акций)	1170	3 988
6	Отложенные налоговые активы	1180	0
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	52 842
11	Краткосрочные финансовые вложения	1240	446 149
12	Денежные средства	1250	4 426
13	Прочие оборотные активы	1260	5 900
14	<b>Итого активы, принимаемые к расчету (сумма п. 1-13)</b>		<b>2 042 663</b>
<b>II</b>	<b>Пассивы</b>		
15	Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	865 106
16	Прочие долгосрочные обязательства (включая отложенные налоговые обязательства)	1450+1540	6 691
17	Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	142 765
18	Кредиторская задолженность	1520	16 242
19	Доходы будущих периодов	1530	0
20	Оценочные обязательства	1540	0
21	Прочие краткосрочные обязательства	1550	0
22	<b>Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма п. 15-21)</b>		<b>1 030 804</b>
23	<b>Стоимость чистых активов (итого активов минус итого пассивов п. 14-п.22)</b>		<b>1 011 859</b>

Таким образом, стоимость 100% пакета акций ЗАО «ОЛМИНЕЯ» в рамках затратного подхода составляет (округленно):

**1 011 859 000 (Один миллиард одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят девять 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, таких как 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 подход.

## Результаты расчетов, полученные с применением различных подходов

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.
Затратный подход	1 011 859 000
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся

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 ЗАО «ОЛМИНЕЯ» по состоянию на дату проведения оценки составила (округленно):

**1 011 859 000 (Один миллиард одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч) рублей**

## Формирование итоговой стоимости

Объектом оценки выступает 100% пакет обыкновенных именных бездокументарных 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, как 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 анализа перспектив Компании, текущих тенденциях в практике оценочной деятельности и на собственном опыте, а также учитывая тот факт, что основным активом Общества (77,34% в общей структуре баланса) являются встроенные помещения офисного назначения, имеющий высокую ликвидность, 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.	1 011 859 000
Количество акций в 100% пакете, штук	100
Оцениваемое количество акций, штук	100
Стоимость 1 акции, руб.	10 118 890
Скидка на контроль, %	0%
Скидка на ликвидность, %	-7%
Стоимость 1 акции с учетом корректировок, руб.	9 410 290
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	<b>941 029 000</b>

**Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 100 шт. обыкновенных акций  
Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ», что составляет 100% от общего  
количества выпущенных акций,  
по состоянию на дату проведения оценки 10 ноября 2018 г. составляет:**

**941 029 000 (Девятьсот сорок один миллион двадцать девять тысяч) рублей**

# 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 недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
  - 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 100 шт. обыкновенных акций  
Закрытого акционерного общества «ОЛМИНЕЯ»,  
что составляет 100% от общего количества выпущенных акций,  
по состоянию на дату проведения оценки 10 ноября 2018 г. составляет:**

**941 029 000 (Девятьсот сорок один миллион двадцать девять тысяч) рублей**

**Стоимость одной акции в составе пакета составляет: 9 410 290 рублей**

Оценщик:

*Салтанова Е.А.*

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

Оценщик:



*Кивисеп Б.В.*

**Кивисеп Б.В.,  
Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»**

# 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 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
6. Федеральный стандарт оценки (ФСО N8), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 326.
7. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
8. 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. Бриггем 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](http://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 "Б", 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- ОЛЛО  
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 ассоциации 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 № 026/78**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

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

Кивисеппа Бориса Владимировича

(Ф.И.О. члена реестра саморегулируемой организации)

о том, что Кивисепп Борис Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование саморегулируемой организации)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 04 февраля 2008 года за регистрационным № 00368.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(наименование реестра 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 № 595659

Настоящий диплом выдан Живисетту (фамилия, имя, отчество)

Горису Владимировичу  
в том, что он(а) с 12 февраля 2004 по 30 марта 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центре трансевро

институте повышения квалификации и

переподготовки кадров СПб государственного

технико-экономического университета

по программе:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 марта 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Живисетта

Гориса Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии Касачев

Ректор (директор) \_\_\_\_\_

Город С.-Петербург год 2005

ИПФ Гознак. 1996.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014840-3

« 28 » сентября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Кивисеппу Борису Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 28 » сентября 2018 г. № 90

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » сентября 2021 г.

АО «Оценка», Москва, 2018 г., 15-й Лесной М/ОБ-85-00703-04СНТ00-1304 900, Тел.: (495) 728-47-42, www.оценка.рф



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/00081/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00081/8 (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 - Кивисепп Борис Владимирович  
**Адрес регистрации:** 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 39, кв.31  
**ИНН:** 780012164615

**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:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «11» октября 2018г. и действует до «10» октября 2019г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло 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), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

М.П.



Булгарин Г.О./

**Страхователь:**

Кивисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«08» октября 2018 года

Полис № 7811R/776/00081/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

8 800 935 0 999 www.alfast.ru



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

Директору  
Саморегулируемой организации  
Ассоциация оценщиков «Сообщество  
профессионалов оценки»

Луняку А.Н.

а/я № 1, г. Санкт-Петербург,  
190000

11.01.2018 № 07-00075/18  
на № 22 от 10.01.2018

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

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СПО Ассоциация оценщиков «СПО»
Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. Б, каб. 101
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Луняк Алексей Николаевич
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

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

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 40 экземплярах  
экз. № 1

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101  
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

№0212

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 04.02.2018 года

Дата составления выписки 05.02.2018 года

Директор



А.Н. Луняк



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 770143

Настоящий диплом выдан Самгановой  
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) Межотраслевом  
(наименование)  
институте 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) Самгановой  
Екатерины Алексеевны  
(фамилия, имя, отчество)

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



Председатель государственной  
аттестационной комиссии

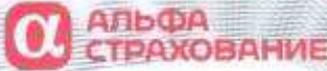
Каталин

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/00080/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00080/8 (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, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Оценщик - Салтанова Екатерина Алексеевна  
**Адрес регистрации:** г. Санкт-Петербург, пр. Богатырский, д. 48, корп. 2, кв. 88  
**ИНН:** 781422058064

**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 (бездействиям) 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 являются 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:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «11» октября 2018г. и действует до «10» октября 2019г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло 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:**  
АО «АльфаСтрахование»  
/Булгарин Г.О./  
М.П.



**Страхователь:**  
*Салтанова Е.А.*  
/Салтанова Е.А./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«08» октября 2018 года

Полис № 7811R/776/00080/8



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/00077/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №7811R/776/00077/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Эккона-Оценка»  
Местонахождение: 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 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:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей  
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей  
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена.  
**Территория страхования:** Российская Федерация.  
**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «11» октября 2018г. и действует до «10» октября 2019г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/или Ретроактивного периода.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

М.П.



Булгарин Г.О./



М.П.

Лживиселл Б.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«08» октября 2018 г.

Полис № 7811R/776/00077/8

## 16.2. Копии документов Заказчика



**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

**Закрытое акционерное общество "Олмнея"**  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

**ЗАО "Олмнея"**  
(сокращенное наименование юридического лица)

**ЗАО "Олмнея"**  
(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**  
(наименование регистрирующего органа)

« 18 » « сентября » « 2001 » № 002.059.228  
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	0	0	5	7	4	2	9	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 25 » « декабря » « 2002 »  
(число) (месяц (прописью)) (год)

**Управление МНС России по г. Москве**  
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. начальника отдела государственной регистрации юридических лиц Советник налоговой службы III ранга



МП  
серия **77** № **007365524**



Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**Закрытое акционерное общество "Олимпия"**

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

1	0	2	7	7	0	0	5	7	4	2	9	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации

**24 сентября 2007 г.**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

**Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г. Москве**

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП

7	7	1	4	2	2	7	8	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Главный специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России № 46 по г.  
Москве



серия 77 №009394188

**УСТАВ**

**Закрытого акционерного общества  
«ОЛМИНЕЯ»  
(Новая редакция №1)**

**УТВЕРЖДЕНО:**  
*Решением №2/2007 от «17» сентября 2007 года*

*Москва,  
2007 год*

<b>Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»</b>	<b>2</b>
------------------------------------------------	----------

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. *Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ», зарегистрировано Московской регистрационной палатой «18» сентября 2001 года за № 002.059.228, ОГРН 1027700574296 выдан Управлением МНС России по городу Москве «25» декабря 2002 года, ИНН / КПП 7714227835 / 771401001, далее по тексту «Общество» действующее в соответствии с действующим законодательством на основе Гражданского Кодекса РФ; Федерального закона «Об акционерных обществах», и других законодательных и нормативных актах Российской Федерации.*

1.2. Общество создано как коммерческая организация в целях извлечения прибыли в интересах акционеров.

1.3. Новая редакция №1 Устава принимается в связи со сменой адреса место нахождения Общества на основании Решения №2/2007 от 17.09.2007 года.

**2. НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И СРОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

2.1. Полное наименование Общества: *Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ».*

Сокращенное наименование Общества: *ЗАО «ОЛМИНЕЯ».*

Фирменное наименование Общества: *ЗАО «ОЛМИНЕЯ».*

Наименование Общества на английском языке: *ЗАО « OLMINEIA».*

2.2. Общество учреждается на неограниченный срок деятельности.

2.3. Место нахождения Общества: *Российская Федерация, 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2.*

**3. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС И ИМУЩЕСТВО ОБЩЕСТВА**

3.1. Общество является юридическим лицом и обладает всеми правами и обязанностями юридического лица с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ:

- имеет круглую печать, штампы, бланки со своим наименованием, фирменный знак, другие необходимые реквизиты. Общество вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном законом порядке товарный знак и другие средства индивидуализации;

- осуществляет права владения, распоряжения и пользования принадлежащим ему обособленным имуществом в соответствии с целями и предметом своей деятельности и 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;

- вправе открывать все типы счетов в учреждениях банков в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- совершать в пределах своей компетенции всякого рода сделки и иные юридические акты с учреждениями, предприятиями, организациями, обществами, кооперативами и отдельными лицами в соответствии с законодательством РФ, в том числе: купли-продажи, обмена, найма, подряда, займа, перевозки, совместной деятельности и другие, а также участвовать в торгах, конкурсах, предоставлять гарантии, приобретать лицензии, «ноу-хау», ценные бумаги;

- вправе создавать филиалы и открывать представительства в Российской Федерации и за ее пределами;

- вправе создавать дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации и за ее пределами;

- быть учредителем в хозяйственных обществах, товариществах, некоммерческих организациях, ассоциациях и союзах.

Общество осуществляет все виды внешнеэкономической деятельности в установленном законодательством порядке. Реализация продукции, выполнение работ и предоставление услуг осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым Обществом самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных законодательством. Общество может участвовать в деятельности и создавать на территории РФ, за ее пределами, в том числе в иностранных государствах

**УСТАВ**

**Закрытое акционерное общество «ОЛИМПНЕЯ»**

3

хозяйственные общества, товарищества и производственные кооперативы с правами юридического лица. Общество может на добровольных началах объединяться в союзы, ассоциации на условиях, не противоречащих антимонопольному законодательству, действующему на территории РФ, и в порядке, предусмотренном законодательными актами РФ.

Общество может участвовать в деятельности и сотрудничать в иной форме с международными общественными, кооперативными и иными организациями.

Общество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определяет формы, системы, размеры и виды оплаты их труда.

Вмешательство в административную и хозяйственную деятельность Общества со стороны государственных, общественных и других организаций не допускается, если это не обусловлено их правами по осуществлению контроля и ревизии согласно действующему законодательству.

**3.2. Имущество Общества образуется за счет следующих источников:**

- вкладов акционеров в денежной форме, в том числе в иностранной валюте, в форме имущества, а также имущественных и неимущественных прав;

- выпуска акций, облигаций и других эмиссионных ценных бумаг и реализации их в соответствии с действующим законодательством;

- доходов от собственной деятельности;

- кредитов финансовых и других учреждений;

- добровольных взносов юридических и физических лиц;

- других источников, не запрещенных действующим законодательством.

**3.3. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.**

Общество не несет ответственности по обязательствам своих акционеров. Акционеры Общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

**3.4. Общество в целях реализации государственной социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.); обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, в Центральные архивы Москвы в соответствии с перечнем документов, согласованным с объединением "Мосгорархив"; хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.**

Общество в соответствии с законодательными и иными нормативными актами РФ выполняет договорные обязательства.

**3.5. Общество не несет ответственности по обязательствам государства, государство не несет ответственности по обязательствам Общества.**

**3.6. Рабочим языком Общества является русский язык. Все документы, связанные с деятельностью Общества, составляются и ведутся на рабочем языке.**

#### **4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

**4.1. Целями деятельности Общества является получение прибыли от проведения деятельности, определяемой настоящим Уставом.**

**4.2. В соответствии с действующим законодательством и законодательными актами и в целях осуществления деятельности Общества, упомянутых в пункте 4.1., объем деятельности Общества включает любую деятельность, за исключением видов деятельности, прямо запрещенных действующим законодательством. Предмет деятельности Общества не ограничивается видами деятельности, прямо упомянутыми в настоящем Уставе. Деятельность, законно проводимая Обществом, отвечающая целям и предмету деятельности Общества, но не упомянутая прямо в настоящем Уставе, является законной деятельностью Общества, попадающей под определение целей и предмета деятельности Общества.**

**4.3. Не ограничивая общий смысл вышесказанного, предмет деятельности Общества включает следующие виды деятельности:**

- промышленное и гражданское строительство, капитальный ремонт, текущий ремонт зданий и сооружений, производство и реализация строительных и отделочных материалов, оказание услуг по поиску объектов строительства и реконструкции, привлечение к

**УСТАВ**

*Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»*

4

финансированию и выполнению работ на этих объектах отечественных и зарубежных организаций;

- разработка, внедрение и осуществление инвестиционных проектов в различных областях хозяйственной деятельности;
- закупка и реализация через оптовую и розничную сеть товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения, организация центров, магазинов, пунктов общественного питания по обслуживанию населения и предприятий, комиссионная торговля;
- производство и реализация товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения;
- оказание российским и зарубежным организациям и частным лицам различного рода бытовых, экспедиторских, сервисных, складских, информационных, представительских, консультационных, инжиниринговых, консигнационных, лизинговых, факторинговых, агентских и иных услуг;
- оказание информационных и рекламных услуг, в том числе с использованием средств массовой информации, услуг по маркетингу, предоставление научных, технических, финансовых, экономических, юридических и других видов консультаций;
- научно-исследовательская и информационная деятельность, в том числе разработка и внедрение изобретений, технологий, оборудования и «ноу-хау», создание информационных и коммерческих баз данных в различных областях науки, техники, бизнеса, производство средств программного обеспечения;
- медицинская деятельность, в том числе медэкспертиза, производство, хранение, оптовая и розничная реализация изделий медицинского назначения, производство, реализация и техническое обслуживание медицинской техники;
- фармацевтическая деятельность;
- эксплуатация медико-оздоровительных центров, гостиниц и других социально-бытовых объектов;
- организация и обслуживание различных развлекательных центров, сетей ресторанов, баров, других предприятий общественного питания и различного рода клубов по интересам;
- организация и проведение выставок, выставок-продаж, ярмарок, аукционов, распродаж и торгов, как в Российской Федерации, так и за её пределами;
- транспортировка грузов, в том числе по международным перевозкам, оказание услуг складского хозяйства, фрахтовые операции с речным и морским транспортом;
- оказание туристических услуг, организация и ведение гостиничного хозяйства, оказание иных сервисных услуг, в том числе по визовому оформлению российским и зарубежным фирмам и гражданам;
- прокат туристического снаряжения, бытовой техники, оборудования и автомобилей;
- организация и эксплуатация объектов туристического, спортивного, оздоровительного и профилактического значения;
- организация и эксплуатация предприятий игорного бизнеса в соответствии с действующим законодательством РФ;
- организация и осуществление всех видов бытового обслуживания населения;
- приобретение и продажа всякого движимого и недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством РФ;
- закупка, производство и реализация продовольственных товаров и другой пищевой продукции;
- общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка;
- юридические услуги;
- проведение организационно-технических мероприятий по лицензированию и внедрению изобретений и новейших технологий, организация учебных заведений, подготовка и переподготовка специалистов, в т.ч. с направлением учащихся на учебу или стажировку за рубеж, репетиторство, оказание предприятиям, организациям и частным лицам научно-технической помощи в освоении новой техники, технологии, материалов, переоснащение производства, обучение персонала, проведение сервисных, ремонтных и пусконаладочных работ, участие в создании и работе фондовых, товарных и инвестиционных бирж, коммерческих банков, страховых компаний, брокерских контор, торговых домов и других организаций рыночной инфраструктуры;
- торгово-посредническая деятельность на международном и российском рынках товаров, материалов и технологий, оказание консультационных, инжиниринговых, маркетинговых и

**УСТАВ**

**Закрытое акционерное общество «ОДМИНЕЯ»****5**

других работ и услуг организациям и предприятиям государства, а также иностранным гражданам и фирмам в вопросах внешнеэкономической деятельности;

- выполнение рекламных, полиграфических, фото-художественных, художественных и других подобных работ, в т.ч. с применением интеллектуальных средств и электронных схем;
- организация и проведение на коммерческой основе съемок, тиражирования и распространения фото-, кино- и видео продукции, оказание дилерских и дистрибуторских услуг российским и зарубежным фирмам, создание собственных и совместных предприятий в различных областях производственной деятельности, а также в области торговли;
- осуществление иной деятельности, соответствующей целям деятельности Общества и не противоречащей настоящему Уставу и законодательству Российской Федерации.

4.4. Общество обладает универсальной правоспособностью, может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, в т.ч. прямо не предусмотренных в Уставе и не запрещенных действующим законодательством. Лицензируемые виды деятельности Общество осуществляет в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Общество вправе устанавливать для отдельных категорий граждан, нуждающихся в социальной защите, льготные расценки на товары и услуги, производимые и реализуемые Обществом.

**5. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И АКЦИИ ОБЩЕСТВА**

**5.1. Уставный капитал Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из 100 (сто) акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Все акции являются обыкновенными именными.**

Одна акция дает один голос при принятии решений на Общем собрании акционеров Общества.

На момент регистрации Устава (Новая редакция №1) уставный капитал полностью оплачен денежными средствами.

5.2. Форма оплаты акций общества определяется договором о создании общества, которая может осуществляться в денежной форме (в рублях и в иностранной валюте), путем внесения ценных бумаг, материальных ценностей, имущественных и неимущественных прав, в том числе интеллектуальной собственности.

5.3. В случае неполной оплаты акций в течение года с момента государственной регистрации Общества, право собственности на акции, цена размещения которых соответствует неоплаченной сумме переходит к Обществу.

5.4. Общее собрание акционеров в случае необходимости может:

- увеличить уставный капитал путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций;
- консолидировать существующие акции или произвести дробление размещенных акций на акции меньшего номинала;
- уменьшить уставный капитал путем снижения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения части акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

5.5. Акционер вправе продать или иным образом переуступить все или любую часть принадлежащих ему акций.

При продаже (или ином возмездном отчуждении) акций третьим лицам (не акционерам данного общества) остальные акционеры и Общество имеют право преимущественного приобретения данных акций. Акционеры пользуются преимущественным правом приобретения пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них; Общество может воспользоваться преимущественным правом приобретения, если акционеры не использовали свое право приобретения акций.

Акционер, желающий продать (или иным образом возмездно переуступить) свои акции третьим лицам, обязан известить об этом в письменной форме Генерального директора Общества с указанием цены и других условий продажи (уступки) акций.

Генеральный директор после получения письменного извещения акционера о его намерении продать принадлежащие ему акции с указанием всех необходимых сведений устанавливает официальную дату предложений акций на продажу и срок, в течение которого

**УСТАВ**

**Закрывое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

8

акционеры и Общество могут реализовать право преимущественного приобретения продаваемых акций, в том числе срок, в течение которого это право первыми реализуют акционеры.

Срок осуществления права преимущественного приобретения акций акционерами исчисляется с даты предложения акций на продажу и составляет 30 календарных дней.

Генеральный директор направляет акционерам уведомление о возможности осуществления ими права преимущественного приобретения продаваемых акций.

Уведомление направляется ценным письмом или вручается лично акционеру (его полномочному представителю) под расписку не позднее официально установленной даты предложения акций на продажу.

Дата фактического уведомления акционера определяется по дате почтового отправления или дате вручения уведомления лично акционеру (его полномочному представителю).

Если никто из акционеров не заключил договор купли-продажи на продаваемые акции или акционеры заключили договоры только на часть продаваемых акций, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения осуществления права преимущественного приобретения акций акционерами срока договор купли-продажи на непроданные акции может заключить Общество. Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

Если никто из акционеров и Общество не заключили договор купли-продажи на продаваемые акции, или заключили договоры только на часть продаваемых акций, то продавец вправе продать нерезализованные указанным образом акции любому лицу.

При продаже акций с нарушением права преимущественного приобретения любой акционер Общества или Общество имеет право в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

5.6. В случае ликвидации акционера - юридического лица (смерти акционера - физического лица) принадлежащие ему акции переходят в установленном порядке к его правопреемникам (наследникам).

**6. АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ И ИНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА****6.1. Обыкновенные акции**

6.1.1. Все обыкновенные акции общества имеют одинаковую номинальную стоимость, являются именными, выпускаются в бездокументарной форме и предоставляют акционерам - их владельцам одинаковый объем прав.

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

6.1.3. Акционеры - владельцы обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов только после владельцев привилегированных акций.

6.1.4. Акционеры - владельцы обыкновенных акций участвуют в распределении имущества общества в случае его ликвидации в установленном законом порядке.

**6.2. Привилегированные акции**

6.2.1. Общество вправе размещать один или нескольких типов привилегированных акций. Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций не должна превышать 25 процентов уставного капитала общества.

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

6.3.1. Размещение обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг осуществляется по решению совета директоров общества.

6.3.2. Облигация удостоверяет право ее владельца требовать погашения облигации (выплату номинальной стоимости или номинальной стоимости и процентов) в установленные сроки.

В решении о выпуске облигаций должны быть определены порядок и сроки размещения, форма, сроки и иные условия погашения облигаций.

6.3.3. Размещение облигаций обществом допускается после полной оплаты уставного капитала общества.

6.3.4. Номинальная стоимость всех выпущенных обществом облигаций не должна превышать размер уставного капитала общества либо величину обеспечения, предоставленного обществу третьими лицами для цели выпуска облигаций.

**УСТАВ**

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ

7.1. Акционеры Общества имеют право:

- продавать, дарить, давать в залог принадлежащие им акции в порядке, установленном настоящим Уставом;
- участвовать лично или через полномочного представителя в управлении Обществом голосованием на Общем собрании акционеров, одна обыкновенная именная акция дает право на один голос;
- быть избранным в органы управления и Ревизионную комиссию Общества;
- получать информацию о деятельности Общества;
- получать дивиденды, проценты и соответствующую часть имущества Общества в случае ее ликвидации;
- право требовать выкупа Обществом всех или части акций в случаях, предусмотренных ст.75 действующим законом «Об акционерных обществах».

Акционеры, владельцы обыкновенных акций имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, иными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим уставом.

7.2. Акционеры Общества обязаны:

- оплачивать акции в размере и порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества и не использовать ее в личных целях (конфиденциальной считается информация об Обществе, которая не может быть получена из средств массовой информации, отчетов, информационных материалов и других документов, публикуемых Обществом в открытой печати);
- своевременно сообщать об изменениях данных, включаемых в реестр акционеров Общества;
- соблюдать положения настоящего Устава.

## 8. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ

8.1. Общество ведет реестр Акционеров, в котором указываются сведения о каждом акционере, количестве и категориях принадлежащих им ценных бумаг и отражается переход право собственности на ценные бумаги, а также иные сведения, предусмотренные правовыми актами РФ.

8.2. Общество обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров.

8.3. Держателем реестра акционеров Общества может быть само Общество, или профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельца именных ценных бумаг (регистратор).

Если число акционеров общества превышает 50, держателем реестра должен быть регистратор.

При передаче ведения и хранения реестра акционеров регистратору Общество не освобождается от ответственности за его ведение и хранение.

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

8.5. Порядок ведения реестра акционеров, внесения записей, выдачи выписок и т.д. регулируется правовыми актами РФ.

## 9. ПРИБЫЛЬ, ФОНДЫ И ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

9.1. Прибыль, образующаяся в результате деятельности Общества и остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов и других обязательных отчислений и платежей в бюджет, далее - чистая прибыль, используется на экономическое и социальное развитие Общества, образование резервного и других фондов, для выплаты дивидендов акционерам, на другие цели в соответствии с действующим законодательством и решением органов управления Общества.

9.2. Общество образует резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. Резервный фонд предназначается для покрытия возможных убытков Общества, а также для погашения

УСТАВ

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

8

облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей. Отчисления в резервный фонд осуществляются ежегодно в размере 5% чистой прибыли до достижения размера, установленного настоящим уставом Общества. Отчисления возобновляются в той же доле чистой прибыли до достижения той же доли уставного капитала, если резервный фонд будет израсходован полностью или частично или будет увеличен уставный капитал Общества. Общее собрание акционеров может большинством голосов изменить размер резервного фонда и порядок отчислений в него. При уменьшении уставного капитала размер резервного фонда не уменьшается.

9.3. Из чистой прибыли Общества могут создаваться и иные фонды. Решение о создании фондов, их размере, порядке образования и расходования принимается Общим собранием акционеров (большинством голосов).

9.4. Общество вправе один раз в год принимать решение о выплате дивидендов по размещенным акциям. Срок выплаты, условия, порядок и формы выплат и величина дивидендов на акции утверждаются Общим собранием акционеров, по рекомендации Совета директоров в соответствии с действующим законодательством (большинством голосов). По решению Общего собрания акционеров часть прибыли, предназначенная для выплаты дивидендов, может быть направлена на развитие Общества.

9.5. Общество не вправе объявлять и выплачивать дивиденд:

- до полной оплаты всего уставного капитала;
- до выкупа всех акций, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьёй 76 настоящего Федерального закона;
- если на день принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с правовыми актами РФ о несостоятельности (банкротстве) предприятий или указанные признаки появятся у общества в результате выплаты дивидендов;
- если на день принятия такого решения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала и резервного фонда, и превышения над номинальной стоимостью определенной уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате принятия такого решения;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА**

10.1. Органами управления Общества являются:

- *Общее собрание акционеров;*
- *Генеральный директор.*

10.2. Высшим органом управления Общества является *Общее собрание акционеров* (далее – общее собрание).

10.3. Собрания могут быть годовыми и внеочередными. Годовое общее собрание проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.

10.4. К компетенции общего собрания относятся:

- 10.4.1. внесение изменений, дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;
- 10.4.2. реорганизация Общества;
- 10.4.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 10.4.4. определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 10.4.5. определение предельного количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 10.4.6. увеличение Уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
- 10.4.7. уменьшение Уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций или путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных обществом акций;
- 10.4.8. образование исполнительного органа общества, досрочное прекращение его полномочий;

**УСТАВ**

**Закрытое акционерное общество «ОЛМНИЕЯ»**

9

- 10.4.9. избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) общества и досрочное прекращение их полномочий;
- 10.4.10. утверждение аудитора общества;
- 10.4.11. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов и убытков общества по результатам финансового года;
- 10.4.12. определение порядка ведения Общего собрания;
- 10.4.13. избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 10.4.14. дробление и консолидация акций;
- 10.4.15. принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьёй 83 федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 10.4.16. принятие решений об одобрении крупных сделок, связанных с приобретением или отчуждением имущества Общества, составляющего более 25 (Двадцати пяти) процентов балансовой стоимости активов Общества;
- 10.4.17. приобретение обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- 10.4.18. принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организациях;
- 10.4.19. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов общества;
- 10.4.20. передача полномочий исполнительного органа коммерческой организации (управляющей компании) или индивидуальному предпринимателю (управляющему)
- 10.4.21. размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- 10.4.22. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- 10.4.23. приобретение размещенных Обществом акций (за исключением приобретения акций обществом, связанных с уменьшением уставного капитала общества), облигаций и иных ценных бумаг;
- 10.4.24. рекомендации по размеру выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора;
- 10.4.25. использование резервного и иных фондов Общества;
- 10.4.26. утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции исполнительного органа Общества;
- 10.4.27. создание филиалов и открытие представительств Общества;
- 10.4.28. одобрение сделок, в отношении которых имеется заинтересованность Генерального директора Общества или хотя бы одного акционера Общества;
- 10.4.29. утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- 10.4.30. предоставление акционеру Общества дополнительных прав и возложение дополнительных обязанностей на акционера, а также прекращении этих прав и обязанностей;
- 10.4.30 решение иных вопросов, предусмотренных действующим законодательством.
- Решение по вопросам, указанным в пунктах 10.4.1-10.4.3, 10.4.5, 10.4.17 принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров-владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров. Решение по остальным вопросам принимается большинством голосов.
- Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, не могут быть переданы на рассмотрение Генеральному директору Общества, за исключением случаев, предусмотренных Уставом Общества и Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 10.5. Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции Уставом Общества и Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 10.6. Функции Совета директоров Общества осуществляет Собрание акционеров, а решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня относится к компетенции Генерального директора Общества.
- 10.7. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Годовое собрание проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после

**УСТАВ**

## Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

10

окончания финансового года. На годовом Общем собрании акционеров решаются вопросы об избрании Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, об утверждении аудитора Общества, рассматривается и утверждается годовой отчет Общества, годовая бухгалтерская отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

10.8. Все собрания, проводимые помимо годового общего собрания акционеров, являются внеочередными.

Внеочередное собрание акционеров проводится по решению Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества, а также акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества на дату предъявления требования. Созыв внеочередного общего собрания акционеров по требованию ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества осуществляется Советом директоров Общества.

Внеочередное общее собрание акционеров, созываемое по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества или акционера (акционеров), являющихся владельцами не менее 10 процентов голосующих акций Общества, должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров.

Если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, то такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров.

10.9. Общее собрание акционеров проводится в форме собрания (совместного присутствия акционеров Общества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование).

Решение общего собрания акционеров также может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования.

Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, ревизионной комиссии Общества, утверждении аудитора Общества, об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и убытках Общества, а также о распределении прибыли (в том числе выплате (объявлении) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года, не может проводиться в форме заочного голосования.

При проведении собрания в форме совместного присутствия акционеров последние реализуют свое право на участие в управлении Обществом посредством направления в Общество заполненного и подписанного бюллетеня для голосования, своего личного участия (либо участия через представителя) в работе собрания, обсуждении рассматриваемых вопросов и принятии по ним решений.

В заочной форме общее собрание акционеров проводится путем рассылки акционерам бюллетеней для голосования и подсчета голосов по полученным от акционеров заполненным бюллетеням.

Годовые собрания проводятся исключительно в очной форме. Форма проведения внеочередных собраний акционеров определяется органами (лицами), их созывающими.

## 11. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА

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

11.2. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Собрания акционеров.

11.3. Генеральный директор Общества организует выполнение решений Собрания акционеров.

## УСТАВ

**Закрытое акционерное общество «ОЛИМНЕНА»**

11

11.4. Генеральный директор в пределах своей компетенции:

- без доверенности представляет интересы Общества, распоряжается его имуществом, заключает договоры;
- открывает и закрывает счета в учреждениях банков, проводит операции по таким счетам;
- подписывает доверенности на совершение сделок и других юридических актов, на представление интересов Общества на переговорах, в средствах массовой информации, в органах государственного управления, а также при решении вопросов в объединениях, организациях, союзах, ассоциациях, участником (членом) которых является Общество;
- издает приказы, инструкции и другие акты, обязательные для исполнения всеми сотрудниками Общества;
- распределяет обязанности между своими заместителями;
- назначает на должности и увольняет сотрудников Общества;
- устанавливает должностные оклады сотрудникам Общества, разрабатывает положения о премировании и надбавках к должностным окладам;
- устанавливает порядок делопроизводства, контроля исполнения распоряжений и охраны коммерческой тайны Общества, ее филиалов, отделений, дочерних компаний и представительств;
- решает прочие вопросы деятельности Общества, не относящиеся к компетенции других органов управления;
- несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременного представления ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам и кредиторам.

11.5. Генеральный директор подотчетен в своей деятельности Общему собранию акционеров.

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

11.7. Если исполнительный орган или управляющая компания (управляющий) не могут исполнять свои обязанности, то по требованию акционеров, владеющих более 10% акций созывается внеочередное общее собрание акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий единоличного исполнительного органа или о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации или управляющему.

11.8. Порядок деятельности Генерального директора, как единоличного исполнительного органа общества и принятия им решений устанавливается уставом общества, внутренними документами общества, а также договором, заключенным между обществом и лицом, осуществляющим функции Генерального директора.

## **12. ПОДГОТОВКА И СОЗЫВ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ**

12.1. Подготовка к проведению Общего собрания акционеров, в том числе внеочередного собрания, осуществляется в порядке и в сроки, устанавливаемые законом и Уставом Общества.

12.2. Подготовку и созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров осуществляет Генеральный директор.

12.3. Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% голосующих акций Общества, вправе внести предложения в повестку для годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров и Ревизионную комиссию (Ревизоры) Общества, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа, в срок не позднее 30 дней после окончания финансового года Общества.

12.4. Внеочередное собрание проводится по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии Общества, а также акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее чем 10% голосующих акций Общества на дату предъявления требования. Решением должна быть определена форма проведения собрания (совместное присутствие или заочное голосование).

Доля голосующих акций, принадлежащих акционеру (акционерам), требующему проведения внеочередного Общего собрания, определяется на дату предъявления такого требования.

**УСТАВ**

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

17

12.5. 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) или их представителями.

12.6. Предложения о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов в органы Общества, избираемые общим собранием акционеров, могут быть внесены, а требования о проведении внеочередного общего собрания представлены путем:

- направления почтовой связью по адресу: Российская Федерация, 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.29, стр.2;

- вручения под роспись Генеральному директору, председателю Совета директоров Общества или иному лицу, уполномоченному принимать письменную корреспонденцию, адресованную Обществу.

12.7. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров 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 нем. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

В случае если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении внеочередного общего собрания подписано представителем акционера, к такому предложению (требованию) должна прилагаться доверенность от акционеров (акционера), оформленная в соответствии с требованиями, изложенными в п.13.3. настоящего Устава.

Предложения о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса и могут содержать формулировку решения по предлагаемому вопросу.

Предложения о выдвижении кандидатов должны содержать имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается. К такому предложению может прилагаться письменное согласие выдвижного кандидата баллотироваться. Информация о наличии либо отсутствии письменного согласия кандидата баллотироваться доводится до лиц, имеющих право участвовать в общем собрании акционеров.

Требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров должно содержать формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня. Требование может содержать формулировки решений по каждому из предложенных вопросов, а также предложение о форме проведения собрания.

Если требование о проведении внеочередного общего собрания направлено простым письмом или иным простым почтовым отправлением, датой предъявления такого требования является дата, указанная на оттиске календарного штампа, подтверждающего дату получения почтового отправления, а в случае, если требование о проведении внеочередного общего собрания направлено заказным письмом или иным регистрируемым почтовым отправлением, - дата вручения почтового отправления адресату под расписку.

Если требование о проведении внеочередного общего собрания вручено под роспись, датой предъявления такого требования является дата вручения.

В случае если акционер предложил формулировку решения по вопросу, решение по которому принимается только по предложению Совета директоров, Совет директоров обязан включить вопрос акционера в повестку дня общего собрания акционеров в предложенной формулировке вопроса, но вправе самостоятельно сформулировать проект решения по такому вопросу.

Акционеры, право собственности, на акции которых учитывается в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества, не обязаны документально подтверждать свои права при внесении требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров, предложений в повестку дня годового общего собрания акционеров, предложений по кандидатурам в выборные органы управления. В случае если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении внеочередного общего собрания подписано акционером (его представителем), права на акции которого учитываются по счету депо в депозитарии, к

**УСТАВ**

## Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

13

такому предложению (требованию) должна прилагаться выписка со счета депо акционера в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные акции, датированная числом, отстоящим от даты направления соответствующего требования не более, чем на три рабочих дня.

12.7. Генеральный директор рассматривает поступившие предложения и принимает решение о включении их в повестку дня Общего собрания акционеров или об отказе во включении в повестку дня не позднее 5 дней после окончания сроков, предусмотренных п. 12.3 настоящего Устава.

12.8. Генеральный директор отказывает во включении в повестку дня Общего собрания акционеров вопросов, предложенных акционером (акционерами), в том числе и в части включения в список кандидатур для голосования в Совет директоров и Ревизионную комиссию (Ревизоры) Общества, в следующих случаях:

- акционером (акционерами) не соблюдены сроки, установленные п. 12.3 настоящего Устава;
- акционер (акционеры) не является владельцем предусмотренного законом, Уставом Общества количества голосующих акций Общества;
- предложения не соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- вопрос, предложенный для внесения в повестку дня Общего собрания акционеров Общества, не отнесен к его компетенции и/или не соответствует требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах» и иных правовых актов РФ.

12.9. Генеральный директор Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня Общего собрания акционеров, и формулировки решений по таким вопросам.

Помимо вопросов, предложенных акционерами для включения в повестку дня Общего собрания акционеров, а также в случае отсутствия таких предложений, отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования Совета директоров или Ревизионной комиссии (Ревизора), Генеральный директор Общества вправе включать в повестку дня Общего собрания акционеров вопросы или кандидатур в список кандидатур по своему усмотрению.

12.10. При подготовке к проведению Общего собрания акционеров Генеральный директор Общества определяет:

- форму проведения Общего собрания акционеров (собрание или заочное голосование);
- дату, место и время проведения Общего собрания и в случае, когда в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» заполненные бюллетени могут быть направлены Обществу, почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени, либо в случае проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования дату окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- повестку дня Общего собрания;
- дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- порядок сообщения акционерам о проведении Общего собрания акционеров;
- перечень информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению Общего собрания акционеров, и порядок ее предоставления;
- форму и текст бюллетеня для голосования в случае голосования бюллетенями.

Генеральный директор решает также иные вопросы, связанные с подготовкой к проведению Общего собрания акционеров.

12.11. Генеральный директор включает в повестку дня годового Общего собрания акционеров вопросы, которые, согласно настоящему Уставу Общества, подлежат обязательному рассмотрению на годовом Общем собрании акционеров, в том числе в повестку дня включаются следующие вопросы:

- избрание Совета директоров Общества;
- утверждение годового отчета Общества, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества, счета прибылей и убытков;

УСТАВ

## Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

14

- распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков общества по результатам финансового года и убытков Общества по результатам финансового года;
- избрание Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества;
- утверждение аудитора Общества.

Кроме того, Генеральным директором в повестку для годового Общего собрания акционеров могут включаться и другие вопросы.

Генеральный директор обязан включить в повестку для годового Общего собрания акционеров вопросы, предложенные акционерами с соблюдением требований процедуры, установленной настоящим Уставом Общества и действующим законодательством, и относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров.

12.12. Генеральный директор определяет дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров.

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, устанавливается не ранее даты принятия решения о проведении Общего собрания акционеров и не более чем за 50 дней до даты проведения Общего собрания, а в случае, если повестка для внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров - более чем за 65 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

12.13. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, должен содержать имя (наименование) каждого такого лица, данные, необходимые для его идентификации, данные о количестве и категории (типе) акций, правом голоса по которым оно обладает, почтовый адрес в РФ, по которому должны направляться сообщения о проведении общего собрания акционеров, бюллетени для голосования в случае, если голосование предполагает направление бюллетеней для голосования, и отчет об итогах голосования.

В список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, включаются акционеры - владельцы голосующих (в том числе дробных) обыкновенных акций Общества - с правом голоса по всем вопросам повестки дня общего собрания акционеров и иные лица в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае если акции переданы в доверительное управление, в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, включаются доверительные управляющие, за исключением случаев, когда доверительный управляющий не вправе осуществлять право голоса по акциям, находящиеся в доверительном управлении.

12.14. Изменения в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при его составлении.

12.15. С момента составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и до даты проведения общего собрания акционер, владеющий 1 и более процентами голосующих акций Общества, вправе ознакомиться с информацией такого списка (за исключением сведений о паспортных данных и адресах акционеров). Любое заинтересованное лицо вправе получить выписку из вышеупомянутого списка, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список.

12.16. После назначения даты, места и времени проведения Общего собрания акционеров и утверждения повестки дня собрания Генеральным директором Общества письменное сообщение о проведении Общего собрания направляется акционерам по адресам, указанным в реестре акционеров (списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров) или вручается каждому из акционеру под роспись не позднее чем за 20 дней до момента проведения собрания, а сообщение о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества - не позднее, чем за 30 дней до момента проведения собрания.

В случае если повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, сообщение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 50 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

12.17. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно содержать:

## УСТАВ

## Закрываемое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»

13

- полное фирменное наименование и место нахождения Общества;
- форму проведения общего собрания акционеров (собрание или заочное голосование);
- дату, время и место проведения общего собрания акционеров, и в случае, когда в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» заполненные бюллетени могут быть направлены Обществу, почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени, либо в случае проведения общего собрания акционеров в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени;
- дату составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров;
- вопросы, включенные в повестку дня общего собрания акционеров;
- время начала регистрации лиц, участвующих в общем собрании акционеров;
- порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению акционерам при подготовке к проведению общего собрания акционеров.

Если повестка дня общего собрания акционеров предусматривает рассмотрение вопросов, положительное решение по которым создает право акционеров, голосовавших против такого решения или не участвовавших в голосовании по этим вопросам, требовать от Общества выкупа принадлежащих им акций, в сообщении о предстоящем общем собрании акционеров дополнительно указывается информация:

- о возможности возникновения такого права;
- о цене выкупа, определенной Советом директоров Общества на основании заключения независимого оценщика;
- о порядке осуществления выкупа.

Если повестка дня внеочередного общего собрания акционеров включает вопрос об избрании нового состава Совета директоров, в сообщении дополнительно указывается информация:

- о праве акционеров, владеющих двумя или более процентами голосующих акций Общества, предложить кандидатуры для избрания в состав Совета директоров;
- о сроках, установленных для внесения таких предложений;
- об адресе для направления предложений.

В случае если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется по адресу номинального держателя акций, если в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не указан иной почтовый адрес, по которому должно направляться сообщение о проведении общего собрания акционеров.

12.18 Акционерам - участникам собрания предоставляется следующая информация по вопросам повестки дня:

**Информация, предоставляемая в обязательном порядке:**

К информации, подлежащей обязательному предоставлению акционерам при подготовке к проведению общего собрания акционеров, относятся:

- годовая бухгалтерская отчетность;
- сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы Общества, Совет директоров, ревизионную комиссию;
- проект изменений и дополнений, вносимых в Устав Общества, или проект Устава Общества в новой редакции;
- проекты внутренних документов Общества, проекты решений общего собрания акционеров.

К дополнительной информации, обязательной для предоставления при подготовке к проведению общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос об избрании членом Совета директоров (Наблюдательного совета), ревизионной комиссии, об избрании единоличного исполнительного органа, членом коллегиального исполнительного органа, относится информация о наличии либо отсутствии письменного согласия выдвинутых кандидатов на избрание в соответствующий орган Общества.

К дополнительной информации (материалам), обязательной для предоставления при подготовке к проведению общего собрания акционеров, повестка дня которого включает вопросы,

УСТАВ

голосование по которым может повлечь возникновение у акционеров Общества права требования выкупа Обществом, принадлежащим им акций, относятся:

- отчет независимого оценщика о рыночной стоимости акций Общества, требования о выкупе которых могут быть предъявлены Обществу;
- расчет стоимости чистых активов по данным бухгалтерской отчетности Общества за последний заверченный отчетный период;
- протокол (выписка из протокола) заседания Совета директоров Общества, на котором принято решение об определении цены выкупа акций Общества, с указанием цены выкупа акций.

К дополнительной информации (материалам), обязательной для предоставления при подготовке к проведению общего собрания, повестка дня которого включает вопрос о реорганизации Общества, относятся:

- обоснование условий и порядка реорганизации Общества, содержащихся в решении о разделении, выделении или преобразовании либо в договоре о слиянии или присоединении, утвержденное (принятое) уполномоченным органом Общества;
- годовые отчеты и годовая бухгалтерская отчетность всех организаций, участвующих в реорганизации, за три заверченных финансовых года, предшествующих дате проведения общего собрания, либо за каждый заверченный финансовый год с момента образования организации, если организация осуществляет свою деятельность менее трех лет;
- квартальная бухгалтерская отчетность всех организаций, участвующих в реорганизации, за последний заверченный квартал, предшествующий дате проведения общего собрания.

12.19. После надлежащего уведомления акционеров о собрании повестка дня собрания не может быть изменена.

12.20. Информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании, при подготовке к проведению общего собрания общества, предоставляется в помещении по адресу единоличного исполнительного органа Общества, либо в ином месте, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания.

### **13. ПОРЯДОК УЧАСТИЯ АКЦИОНЕРОВ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ**

13.1. Акционер - владелец голосующих акций Общества участвует в Общем собрании акционеров лично или через своего представителя. Акционер вправе в любое время заменить своего представителя и лично принять участие в Общем собрании акционеров.

Акционер вправе направить для участия в Общем собрании акционеров не более одного представителя.

13.2. Представитель акционера на Общем собрании акционеров действует в соответствии с полномочиями, основанными на выданной ему доверенности. Доверенность составляется в письменной форме.

13.3. Доверенность на голосование должна содержать информацию о дате и месте ее выдачи, сведения о представляемом и представителе: фамилия, имя, отчество физического лица; наименование, организационно-правовая форма юридического лица; место жительства или место нахождения; паспортные данные физического лица; сведения о государственной регистрации юридического лица, а также объем полномочий, предоставляемых акционером своему представителю.

Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность может быть также удостоверена нотариально.

Доверенность от имени акционера - юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это учредительными документами, с приложением печати этого юридического лица.

Руководитель юридического лица - акционера участвует в работе Общего собрания без доверенности на основании документов, удостоверяющих его полномочия.

В общем собрании акционеров могут принимать участие лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, лица, к которым права указанных лиц на акции

**Закрывое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

17

перешли в порядке наследования или реорганизации, либо их представители, действующие на основании доверенности на голосование или закона.

13.4. Регистрация лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, должна осуществляться при условии идентификации лиц, явившихся для участия в общем собрании, путем сравнения данных, содержащихся в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, с данными документов, предъявляемых (представляемых) указанными лицами и по адресу места проведения общего собрания.

Регистрации для участия в общем собрании подлежат лица, имеющие право на участие в общем собрании, за исключением лиц, бюллетени которых получены не позднее чем за два дня до даты проведения общего собрания в случае, если голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться путем направления в Общество заполненных бюллетеней для голосования.

Лица, имеющие право на участие в общем собрании, проводимом в форме собрания, бюллетени которых получены не позднее, чем за два дня до даты проведения общего собрания, вправе присутствовать на общем собрании.

13.5. В случае если акции Общества находятся в общей долевой собственности нескольких лиц, то полномочия по голосованию на Общем собрании акционеров осуществляются по их усмотрению одним из участников общей долевой собственности либо их общим представителем. Полномочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.

Опекуны и попечители недееспособных акционеров, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, участвуют в общем собрании при наличии документов, подтверждающих право на опеку (попечительство).

Руководитель юридического лица - акционера участвует в работе Общего собрания без доверенности на основании документов, удостоверяющих его полномочия как лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица.

Если акционер - юридическое лицо находится в стадии банкротства, то от имени такого юридического лица действует арбитражный управляющий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Наличие решения или определения суда, запрещающего акционеру голосовать на общем собрании акционеров принадлежащими ему акциями, не является основанием для отказа в регистрации такого акционера как участника общего собрания акционеров.

13.6. Регистрация лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, оканчивается в момент объявления Председателем на общем собрании акционеров о завершении обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания акционеров Общества, по которому имеется кворум. Акционеры, прибывшие после завершения регистрации, к участию в работе общего собрания не допускаются.

**14. СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КВОРУМА**

14.1. Общее собрание акционеров избирает свой рабочий орган - *Счетную комиссию*. Количественный и персональный состав Счетной комиссии утверждается Общим собранием акционеров по предложению Совета директоров. Количество членов Счетной комиссии не может быть менее трех.

14.2. В Счетную комиссию не могут входить члены Совета директоров, члены Ревизионной комиссии (Ревизор), Генеральный директор Общества, а также лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности. Срок полномочий Счетной комиссии не устанавливается, однако Общее собрание акционеров вправе в любое время переизбрать Счетную комиссию полностью либо досрочно прекратить полномочия отдельных членов Счетной комиссии и доизбрать новых членов на образовавшихся вакансиях.

14.3. Счетная комиссия осуществляет регистрацию лиц, участвующих в Общем собрании акционеров, проверяет их права на участие в Общем собрании, определяет кворум Общего собрания акционеров.

Счетная комиссия, кроме того:

**УСТАВ**

- дает разъяснения по вопросам реализации акционерами или их представителями права голоса на Общем собрании;
- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование;
- обеспечивает установленный порядок голосования;
- обеспечивает права акционеров на участие в голосовании;
- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования;
- составляет протокол об итогах голосования.

14.4. Регистрация лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, не зарегистрировавшихся для участия в общем собрании до его открытия, оканчивается не ранее завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания, по которому имеется кворум.

14.5. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

14.6. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания акционеров должно быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня.

При отсутствии кворума для проведения внеочередного Общего собрания акционеров может быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня.

Повторное Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если на нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем 30% голосов размещенных голосующих акций Общества.

14.7. Сообщение о проведении повторного Общего собрания акционеров осуществляется в такой же форме, как и сообщение о несостоявшемся Общем собрании акционеров.

14.8. При проведении повторного Общего собрания акционеров менее чем через 40 дней после несостоявшегося общего собрания акционеров лица, имеющие право на участие в Общем собрании акционеров, определяются в соответствии со списком лиц, имевших право на участие в несостоявшемся Общем собрании акционеров.

#### **15. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ. ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ**

15.1. Работой Общего собрания акционеров руководит Председатель Общего собрания - Генеральный директор Общества.

15.2. Председатель на Общем собрании акционеров открывает и закрывает Общее собрание, объявляет повестку дня Общего собрания и очередность выступлений и докладов по вопросам повестки дня, сообщает об окончании обсуждения вопросов повестки дня и начале подсчета голосов, предоставляет слово для выступления и ответов на вопросы участников Общего собрания акционеров, обеспечивает соблюдение установленного настоящим Положением порядка проведения Общего собрания акционеров, подписывает Протокол Общего собрания акционеров.

15.3. Секретарь Общего собрания акционеров подготавливает и подписывает Протокол общего собрания акционеров. Функции Секретаря Общего собрания акционеров исполняет лицо, определяемое участниками Общего собрания акционеров.

15.4. Голосование на Общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна голосующая акция Общества - один голос», за исключением проведения кумулятивного голосования по выборам членов Совета директоров Общества.

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров осуществляется поднятием руки лиц, участвующих в Общем собрании акционеров Общества, либо по бюллетеням для голосования.

15.5. По итогам голосования Счетная комиссия составляет протокол об итогах голосования, подписываемый членами Счетной комиссии. Протокол об итогах голосования составляется не позднее 15 дней после закрытия Общего собрания акционеров. Протокол об итогах голосования приобщается к протоколу Общего собрания акционеров.

**Закрываемое акционерное общество «ОЛМНЦЕЯ»**

19

15.6. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее 15 дней после закрытия Общего собрания акционеров в двух экземплярах и подписывается Председателем и секретарем Общего собрания акционеров.

В протоколе Общего собрания акционеров указываются:

- место и время проведения общего собрания акционеров;
- общее количество голосов, которыми обладают акционеры – владельцы голосующих акций Общества;
- количество голосов, которыми обладают акционеры, принимающие участие в собрании;
- председатель и секретарь собрания, повестка дня собрания.

В протоколе собрания должны содержаться основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним, решения, принятые собранием.

Протоколы общих собраний акционеров хранятся неограниченный срок по месту нахождения исполнительного органа Общества, а их копии - в Счетной комиссии Общества.

15.7. По письменному требованию акционера ему предоставляется копия протокола общего собрания акционеров или выписка из него.

**16. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ОБЩЕСТВА**

16.1. Генеральный директор, временный единоличный исполнительный орган, а равно управляющая организация (или управляющий) при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении общества добросовестно и разумно.

16.2. Генеральный директор, временный единоличный исполнительный орган, а равно управляющая организация (или управляющий) несут ответственность перед обществом за убытки, причиненные обществу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами.

16.3. При определении оснований и размера ответственности Генерального директора, а равно управляющей организации (или управляющего) должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

16.4. В случае если в соответствии с положениями настоящей статьи устава ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед обществом является солидарной.

16.5. Общество или акционер (акционеры), владеющий в совокупности не менее чем 1 процентом размещенных обыкновенных акций общества, вправе обратиться в суд с иском к генеральному директору, а равно управляющей организации (или управляющему) о возмещении убытков, причиненных обществу.

**17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ**

17.1. Порядок образования и деятельности Ревизионной комиссии определяется Общим собранием акционеров.

17.2. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется его Ревизионной комиссией.

17.3. Проверки Ревизионной комиссией осуществляются не реже одного раза в год или по поручению Собрания, или по требованию акционеров, владеющих в совокупности 10% и более акций Общества. Результаты проверок представляются Собранию.

17.4. Ревизионная комиссия вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров.

17.5. Ревизионная комиссия подтверждает достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества Общему собранию акционеров, бухгалтерском балансе, счете прибылей и убытков.

17.6. Член ревизионной комиссии (ревизор) общества не может одновременно занимать должность Генерального директора.

**18. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ**

18.1. Учет, отчетность и документооборот Общества организуется в соответствии с действующим законодательством.

18.2. Финансовый год для Общества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

**УСТАВ**

**Закртое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

20

18.3. Общество хранит следующие документы:

- договор о создании Общества;
- устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в устав Общества, зарегистрированные в установленном порядке, решение о создании Общества, свидетельство о государственной регистрации Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества, положения о филиалах и представительствах Общества;
- годовые отчеты;
- документы бухгалтерского учета и отчетности;
- протоколы общих собраний, заседаний Совета директоров, Ревизионной комиссии;
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц Общества с указанием количества и категории (типа) принадлежащих им акций;
- списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- заключения Ревизионной комиссии, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты эмиссии, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с действующим законодательством;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством, внутренними документами Общества, решениями общего собрания, Совета директоров, органов управления Общества.

Общество хранит документы по месту нахождения его исполнительного органа в порядке и в течение сроков, которые установлены федеральными органами исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

18.4. Общество осуществляет свою деятельность в Отчетном периоде на основании Бизнес-планов и Бюджета Общества на Отчетный период.

18.5. Финансовый год Общества разделен на 12 Отчетных периодов, каждый из которых равен одному календарному месяцу.

### **19. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА**

19.1. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории РФ и за ее пределами с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, а также законодательства государств СНГ и соответствующих законодательств иностранных государств по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором.

Филиалы и представительства осуществляют свою деятельность от имени общества, которое несет ответственность за их деятельность.

19.2. Филиалом общества является его обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения общества, осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства.

19.3. Представительством общества является его обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения общества, которое представляет интересы общества и осуществляет их защиту.

### **УСТАВ**

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»****27**

19.4. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами, наделяются обществом имуществом и действуют в соответствии с положением о них. Имущество филиалов и представительств учитывается на их отдельном балансе и балансе общества. Решение о создании филиалов и представительств и их ликвидации, положения о них, решение о назначении руководителя принимаются советом директоров общества в соответствии с законодательством страны учреждения филиалов и представительств.

Руководители филиалов и представительств действуют на основании доверенности, выданной обществом.

**20. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ**

20.1. Крупной сделкой является сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, связанных с размещением посредством подписки (реализацией) обыкновенных акций Общества, и сделок, связанных с размещением эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции Общества. Сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества, сделки, связанные с передачей имущества Общества во временное владение и пользование, отвечающие признакам крупных сделок, установленным ст. 78 Федерального Закона «Об акционерных обществах» и настоящим пунктом Устава Общества, являются крупными и совершаются с соблюдением положений, установленных к их совершению Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом.

20.2. Определение стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки, осуществляется Общим собранием акционеров в соответствии со ст.ст. 77, 78 Федерального закона «Об акционерных обществах».

20.3. Решение об одобрении крупной сделки принимается Общим собранием акционеров следующим образом:

- если предметом сделки является имущество, стоимость которого составляет от 25% до 50 % балансовой стоимости активов Общества, то решение принимается большинством голосов акционеров-владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров;

- если предметом сделки является имущество, стоимость которого составляет более 50% балансовой стоимости активов Общества, то решение принимается большинством в три четверти голосов акционеров-владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров

20.4. Решение об одобрении крупной сделки Общества принимается соответствующими компетентными органами Общества до совершения такой сделки.

20.5. По совершении Генеральным директором крупной сделки Генеральный директор обязан представить Общему собранию акционеров отчет о совершенной сделке с приложением подтверждающих документов.

**21. СДЕЛКИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ**

21.1. Лицами, заинтересованными в совершении Обществом сделки, признаются член Совета директоров, лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Общества, управляющая компания и управляющий, акционер Общества (акционеры Общества), владеющий совместно со своим аффилированным лицом (лицами) 20 или более процентами голосующих акций Общества, а также лица, имеющие право давать Обществу обязательные для него указания. Указанные лица признаются заинтересованными в совершении Обществом сделки в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, братья, сестры и (или) их аффилированные лица:

являются стороной сделки или выступают в интересах третьих лиц в их отношениях с Обществом;

**УСТАВ**

**Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»**

72

владеют (каждый в отдельности или в совокупности) двадцатью и более процентами акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной сделки или выступающего в интересах третьих лиц в их отношениях с Обществом;

занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной сделки или выступающего в интересах третьих лиц в их отношениях с обществом;

21.2. Лица, указанные в п. 21.1 настоящего Устава Общества, обязаны довести до сведения Общего собрания акционеров, Ревизионной комиссии и аудитора Общества информацию:

- о юридических лицах, в которых они владеют самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) 20 или более процентами голосующих акций (долей, паев);
- о юридических лицах, в органах управления которых они занимают должности;
- об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными лицами.

При неисполнении лицами, указанными в п. 21.1. настоящего Устава Общества, обязанности по предоставлению Обществу информации в соответствии со ст. 82 Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящим пунктом Устава Общества, такие лица обязаны возместить Обществу убытки, которые могут возникнуть у Общества в результате неисполнения указанной обязанности.

21.3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, должна быть одобрена до ее совершения Общим собранием акционеров. Решение об одобрении Обществом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров – владельцев голосующих акций.

21.4. Совершение сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, не требует решения общего собрания акционеров общества, в случаях, если сделка совершается в процессе обычной хозяйственной деятельности между обществом и другой стороной, имевшей место до момента, с которого лицо, заинтересованное в совершении сделки, признается таковым (решение не требуется до даты проведения следующего общего собрания участников общества).

21.5. При принятии Федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг дополнительных требований к порядку заключения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, органы управления Общества обязаны полностью их выполнять.

21.6. Заинтересованное лицо несет перед Обществом ответственность в размере убытков, причиненных им Обществу, в тех случаях, когда им не была соблюдена обязанность, предусмотренная ст. 82 Федерального закона «Об акционерных обществах», и в результате этого Обществу были причинены убытки, когда заинтересованное лицо оказало влияние на заключение сделки и ее условия, в результате чего Обществу были причинены убытки, и в иных случаях, когда заинтересованное лицо причинило Обществу убытки.

В случае если ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

21.7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований к сделке, может быть признана недействительной по иску Общества или акционера.

**22. УЧАСТИЕ ОБЩЕСТВА В ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦАХ**

22.1. Все вопросы, связанные с участием Общества в юридических лицах, созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации и иностранных государств (далее – дочерние компании), за исключением вопросов об участии Общества в объединениях коммерческих организаций, входят в компетенцию Общего собрания акционеров и Генеральный директор Общества не вправе разрешать такие вопросы самостоятельно.

22.2. В частности к компетенции Общего собрания акционеров относится разрешение вопросов о создании, реорганизации и ликвидации дочерних компаний, продаже принадлежащих Обществу акций, долей, вкладов в Уставном капитале дочерних компаний, назначении и/или избрании органов управления, прекращении полномочий органов управления дочерних компаний,

**УСТАВ**

<b>Закрытое акционерное общество «ОЛМИНЕЯ»</b>	<b>23</b>
------------------------------------------------	-----------

определении приоритетных направлений деятельности дочерних компаний, иные вопросы, связанные с деятельностью дочерних компаний, и участием Общества в дочерних компаниях.

22.3. Решения Общего собрания акционеров по вопросам, предусмотренным п. 22.1, 22.2 настоящего Устава, иные вопросы, связанные с участием Общества в дочерних компаниях, оформляются Протоколами Общих собраний акционеров. При необходимости представления интересов Общества в дочерних компаниях Общее собрание акционеров назначает Генерального директора Общества лицом, которое будет уполномочено выступать от имени Общества, либо определяет иное лицо, уполномоченное представлять интересы Общества в дочерних компаниях, а Генеральный директор в этом случае выдает такому физическому лицу доверенность для представления интересов Общества.

### **23. ЛИКВИДАЦИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВА**

23.1. Ликвидация и реорганизация Общества происходит:

- по решению Общего собрания акционеров;
- в иных случаях и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

23.2. При реорганизации Общества вносятся необходимые изменения в настоящий Устав и Единый государственный реестр юридических лиц, а при ликвидации - делается соответствующая запись в Едином государственном реестре юридических лиц.

23.3. При реорганизации или ликвидации деятельности Общества все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и др.) передаются в соответствии с установленными правилами предприятию-правопреемнику. При отсутствии правопреемника документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, передаются на государственное хранение в архивы объединения «Мосгорархив»; документы по личному составу (приказы, личные дела и карточки учета, лицевые счета и т.п.) передаются на хранение в архив административного округа, на территории которого находится Общество. Передача и упорядочивание документов осуществляется силами и за счет средств Общества в соответствии с требованиями архивных органов.

23.4. При слиянии обществ акции Общества, принадлежащие другому Обществу, участвующему в слиянии, а также собственные акции, принадлежащие участвующему в слиянии обществу, погашаются.

23.5. Разделение осуществляется путем создания на основе Общества новых самостоятельных акционерных обществ с разделением балансов и капитала и конвертацией акций реорганизуемого Общества в акции создаваемых обществ.

23.6. Выделение осуществляется путем создания одного или нескольких обществ с передачей им части прав и обязанностей Общества. При этом Общество продолжает существовать независимо от вновь образовавшегося акционерного общества.

23.7. Общество вправе преобразоваться в общество с ограниченной ответственностью или производственный кооператив с соблюдением требований, установленных действующим законодательством. Общество по единогласному решению всех акционеров вправе преобразоваться в некоммерческое партнерство.

23.8. Ликвидация Общества по решению общего собрания производится назначенной им ликвидационной комиссией, в случае принудительной ликвидации - комиссией, назначенной судом. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия органов управления Общества. Ликвидационная комиссия оценивает имущество Общества на момент принятия решения о ликвидации, выявляет кредиторов и рассчитывается с ними, составляет ликвидационный баланс и выносит его на утверждение общего собрания.

23.9. Остаток имущества Общества после завершения расчетов с бюджетом, кредиторами и работниками Общества по оплате труда распределяется между акционерами пропорционально номинальной стоимости принадлежащих им акций Общества.

23.10. Ликвидация считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц. Ликвидационная комиссия несет в установленном порядке имущественную ответственность за ущерб, причиненный Обществу при ликвидации.

<b>УСТАВ</b>
--------------

*Закрытое акционерное общество «ОЛИВИЯ»*

24

**24. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

24.1. Настоящий Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации. Все изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся по решению Общего собрания акционеров в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

24.2. Если одно из положений настоящего Устава становится недействительным в связи с изменением действующего законодательства, то другие положения остаются в силе.

24.3. Названия разделов приведены для облегчения понимания содержания Устава и не имеют юридической силы.

**УСТАВ**

**КОПИЯ**  
Межрайонная инспекция ФНС России №46  
по г. Москве

комиссионное регистрационное свидетельство  
в Единый государственный реестр юридических  
лиц внесена запись  
« 26 СЕН 2007 2007 года  
ОГРН 7707000574296  
ГРН 7707000574296

Оригинал документа хранится  
(налоговый) органе  
**СПЕЦИАЛЬНЫЙ ЛИСТ**  
деятельность, осуществляемая  
регистрация  
**ЖУГЛИНА**

М.П.



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2014 г.

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олминей"</u>	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКПО	29329382		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное / Частная собственность</u>	ИНН	7714227835		
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКВЭД	70.20.2		
Местонахождение (адрес)	<u>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, Дом № 29, Корпус 2</u>	по ОКФС / ОКФС	67	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 173	3 633	763 102
	в том числе:				
	Основные средства в организации		3 173	3 633	196
	Строительство объектов основных средств		-	-	762 906
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 059 486	699 938	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8	67 262	117 602
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 062 667</b>	<b>790 533</b>	<b>880 704</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Заласы	1210	-	1 745 883	2 465 598
	в том числе:				
	Материалы		-	7 963	7 963
	Основное производство		-	-	169
	Незавершенное производство		-	1 737 900	2 457 466
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	353 449	534 156
	Дебиторская задолженность	1230	99 266	53 706	21 493
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 459	7 419	2 019
	Расчеты с покупателями и заказчиками		23 810	18 601	-
	Расчеты по налогам и сборам		73 989	14 337	7 255
	Расчеты по социальному обеспечению		1	7	3
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		6	13 342	12 216
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 500
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	1 500
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	34 493	3 876	22 383
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	15
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>133 758</b>	<b>2 156 895</b>	<b>3 045 144</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 196 425</b>	<b>2 947 728</b>	<b>3 925 848</b>

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	205 999	(138 065)	(346 692)
	Итого по разделу III	1300	206 010	(138 055)	(346 682)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	887 701	381 480	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 459	7 743	26 170
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	895 160	389 203	26 170
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	16 593	58 224	349 578
	Кредиторская задолженность	1520	78 624	73 796	9 967
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		74 131	12 178	1 303
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	7 404	100
	Расчеты по налогам и сборам		4 487	44 767	37
	Расчеты с подотчетными лицами		-	1	3
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		6	9 448	8 523
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	577	3 182
	Прочие обязательства	1550	-	2 563 981	3 883 633
	в том числе:				
	Целевое финансирование		-	2 563 981	3 883 633
	Итого по разделу V	1500	95 256	2 696 579	4 246 360
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 196 425	2 947 728	3 925 848

Руководитель

(подпись)

Алексеев Евгений  
Викторович

(расшифровка подписи)

29 января 2015 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2014 г.**

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2014</b>
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Олминья"</u>	Форма по ОКУД	<b>29329382</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности <u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	ИНН	<b>70.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКВЭД	<b>67</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФП	<b>384</b>		
	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	175 952	124 866
	Себестоимость продаж	2120	(102 584)	(155 030)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	73 368	(30 164)
	Коммерческие расходы	2210	(23 465)	-
	Управленческие расходы	2220	(24 017)	(12 206)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	25 886	(42 370)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	69	48
	Проценты к уплате	2330	(65 677)	(53 685)
	Прочие доходы	2340	479 294	363 562
	Прочие расходы	2350	(7 409)	(35 723)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	432 183	261 822
	Текущий налог на прибыль	2410	(737)	(41 282)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 331)	(830)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	284	18 427
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(87 264)	(30 339)
	Прочее	2460	(412)	-
	в том числе:			
	Причитающиеся налоговые санкции		(412)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	344 064	208 628

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	344 064	208 628
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Алексеев Евгений  
Викторович

(расшифровка подписи)

29 января 2015 г.

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

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2015
Дата (число, месяц, год)		29329382		
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Олминей"</u>	по ОКПО	7714227835		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	70.20.2		
Вид экономической деятельности <u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	67	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес)				
<u>105066, Москва, Басманная Нов., дом № 29, строение 2</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
VI	Основные средства	1150	2 716	3 173	3 633
VI	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 004 413	1 059 486	699 938
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
XV	Отложенные налоговые активы	1180	2	8	87 262
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 007 130	1 062 667	790 833
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	1 745 863
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	353 449
V	Дебиторская задолженность	1230	94 809	99 266	53 706
XI	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	50 060	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	961	34 493	3 876
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	145 830	133 758	2 156 895
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 152 961	1 196 425	2 947 728



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>			
		Дата (число, месяц, год)	0710002	31	12	2015
Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Олминия"</b>	по ОКПО	29329382			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714227835			
Вид экономической деятельности	<b>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	70.20.2			
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Закрытое акционерное / Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	67	16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
III	Выручка	2110	231 063	175 952
III	Себестоимость продаж	2120	(85 623)	(102 584)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	145 440	73 368
	Коммерческие расходы	2210	-	(23 465)
III	Управленческие расходы	2220	(19 917)	(24 017)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	125 523	25 886
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
III, XI	Проценты к получению	2320	2 747	89
III, IX	Проценты к уплате	2330	(99 055)	(65 677)
III, X	Прочие доходы	2340	609 456	479 294
III, X	Прочие расходы	2350	(594 260)	(7 409)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 391	432 183
XV	Текущий налог на прибыль	2410	(9 077)	(737)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1 331)
XV	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	205	284
XV	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(6)	(87 254)
	Прочее	2460	-	(412)
IV	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 513	344 064

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	35 513	344 064
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Королев Гавриил  
Константинович**  
(расшифровка подписи)

25 января 2018 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Олминя"</b>	по ОКПО	<b>29329362</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</b>	по ОКOPФ / ОКФС	<b>67</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, дом № 29, строение 2</b>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 258	2 716	3 173
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	949 455	1 004 413	1 059 486
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4	2	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	951 717	1 007 130	1 062 667
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	87 840	94 809	99 266
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	117 673	50 060	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	989	961	34 493
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	206 502	145 830	133 758
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 196 425</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	283 193	241 512	205 999
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>283 203</b>	<b>241 523</b>	<b>206 010</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	815 408	850 871	887 701
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 049	7 254	7 459
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>822 457</b>	<b>858 125</b>	<b>895 160</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	35 463	36 830	16 593
	Кредиторская задолженность	1520	17 078	16 478	78 624
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	17	5	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>52 559</b>	<b>53 313</b>	<b>95 256</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>	<b>1 196 425</b>



Руководитель

(подпись)

Королев Гавриил  
Константинович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>	<b>31</b>	<b>12</b>
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	по ОКПО	<b>29329382</b>	<b>2016</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>67</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	247 472	231 063
	Себестоимость продаж	2120	(74 932)	(85 623)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	172 540	145 440
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(25 329)	(19 917)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	147 211	125 523
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 801	2 747
	Проценты к уплате	2330	(113 261)	(99 055)
	Прочие доходы	2340	918 986	609 455
	Прочие расходы	2350	(913 634)	(594 280)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	52 103	44 390
	Текущий налог на прибыль	2410	(10 630)	(9 077)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	205	205
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2	(6)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	41 680	35 512

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	41 680	35 512
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2017</b>
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	по ОКПО	<b>29329382</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>23</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <u>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, дом № 29, строение 2</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 801	2 258	2 716
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	895 765	949 455	1 004 413
	Финансовые вложения	1170	3 988	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	4	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	901 554	951 717	1 007 130
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	27 658	87 840	94 809
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	348 993	117 673	50 060
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 159	989	961
	Прочие оборотные активы	1260	7 609	-	-
	Итого по разделу II	1200	410 418	206 502	145 830
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 311 972</b>	<b>1 158 219</b>	<b>1 152 961</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	288 041	283 193	241 512
	Итого по разделу III	1300	288 052	283 203	241 523
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	755 400	815 408	850 871
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 845	7 049	7 254
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	762 245	822 457	858 125
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	246 753	35 463	36 830
	Кредиторская задолженность	1520	14 922	17 078	16 478
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	17	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	261 675	52 558	53 313
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 311 972	1 158 219	1 152 961



Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Олминя"</b>	по ОКПО	<b>29329382</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7714227835</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКВЭД	<b>68.20.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</b>	по ОКФС / ОКФС	<b>12267</b>	<b>23</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2017</b>
		Коды			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	203 015	247 472
	Себестоимость продаж	2120	(77 955)	(74 932)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	125 060	172 540
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(29 775)	(25 329)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 285	147 211
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 347	12 801
	Проценты к уплате	2330	(107 299)	(113 261)
	Прочие доходы	2340	291 552	918 986
	Прочие расходы	2350	(287 824)	(913 634)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 061	52 103
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 413)	(10 630)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	205	205
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(4)	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 849	41 680

Форма 0710002 с.2

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	4 849	41 680
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель /  **Королев Гавриил  
Константинович**  
(подпись) (полная форма подписи)

1 февраля 2018 г. / 

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2018 г.

		<b>Коды</b>			
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Олминя"</u>	по ОКПО	29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714227835		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>105066, Москва г, Басманная Нов. ул, дом № 29, строение 2</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 458	1 801	2 258
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	855 497	895 765	949 455
	Финансовые вложения	1170	3 988	3 988	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	4
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	860 943	901 554	951 717
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	53 481	27 658	87 840
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	410 315	348 993	117 673
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 426	26 159	989
	Прочие оборотные активы	1260	5 900	7 609	-
	Итого по разделу II	1200	474 121	410 418	206 502
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 335 064</b>	<b>1 311 972</b>	<b>1 158 219</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	304 955	286 041	283 193
	Итого по разделу III	1300	304 965	286 052	283 203
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	864 400	755 400	815 408
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 691	6 845	7 049
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	871 091	762 245	822 457
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	142 765	246 753	35 463
	Кредиторская задолженность	1520	16 242	14 922	17 078
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	159 007	261 675	52 558
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 335 064	1 311 972	1 158 219



29 октября 2018 г.

Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2018 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Олминая"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКПО	29329382		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	7714227835		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.20.2		
		по ОКФС / ОКФС	12267	23	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	153 549	153 141
	Себестоимость продаж	2120	(60 062)	(57 588)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	93 487	95 553
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(21 245)	(22 201)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 242	73 352
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	32 981	8 221
	Проценты к уплате	2330	(90 731)	(81 833)
	Прочие доходы	2340	7 317	291 552
	Прочие расходы	2350	(647)	(287 557)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21 142	3 735
	Текущий налог на прибыль	2410	(4 382)	(898)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	154	154
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(4)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 914	2 989

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 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	16 914	2 989
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Королев Гавриил  
Константинович  
(расшифровка подписи)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

№23 июля 2013 г. № 77/501/13-335322	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0003018:1152
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	1807,8
4	Местоположение:	105066 Москва, город Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д 24, пом II
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	292959341,09
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	II, 4308712/0024
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

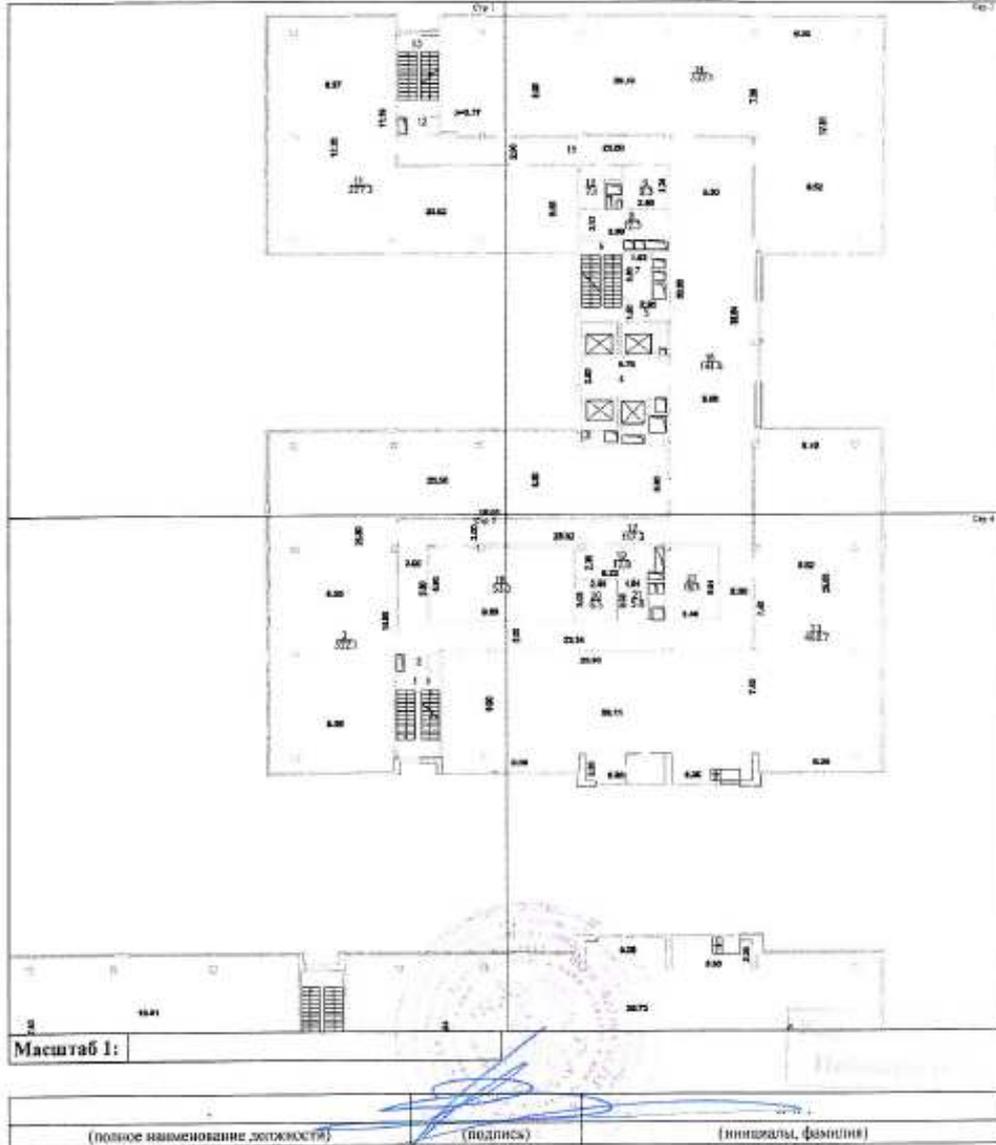
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335322			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

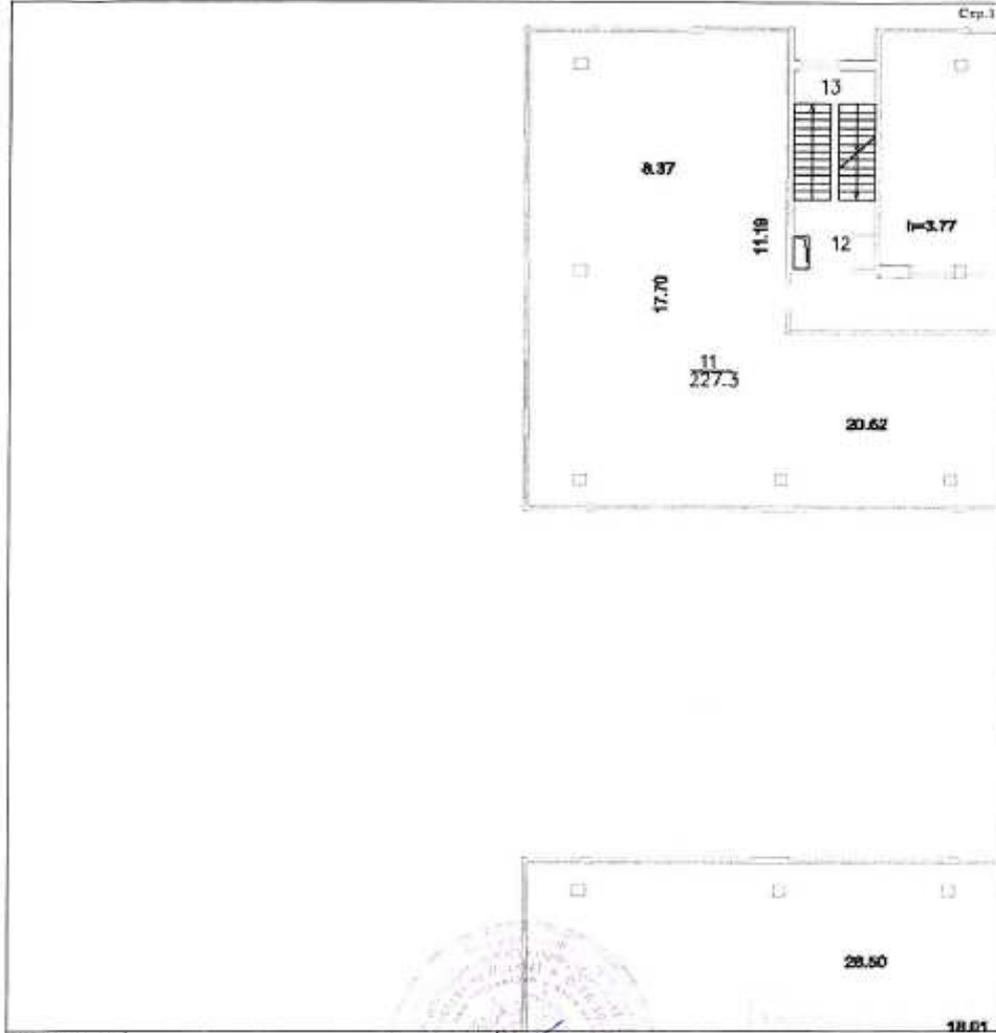


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335322			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2775		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:	
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

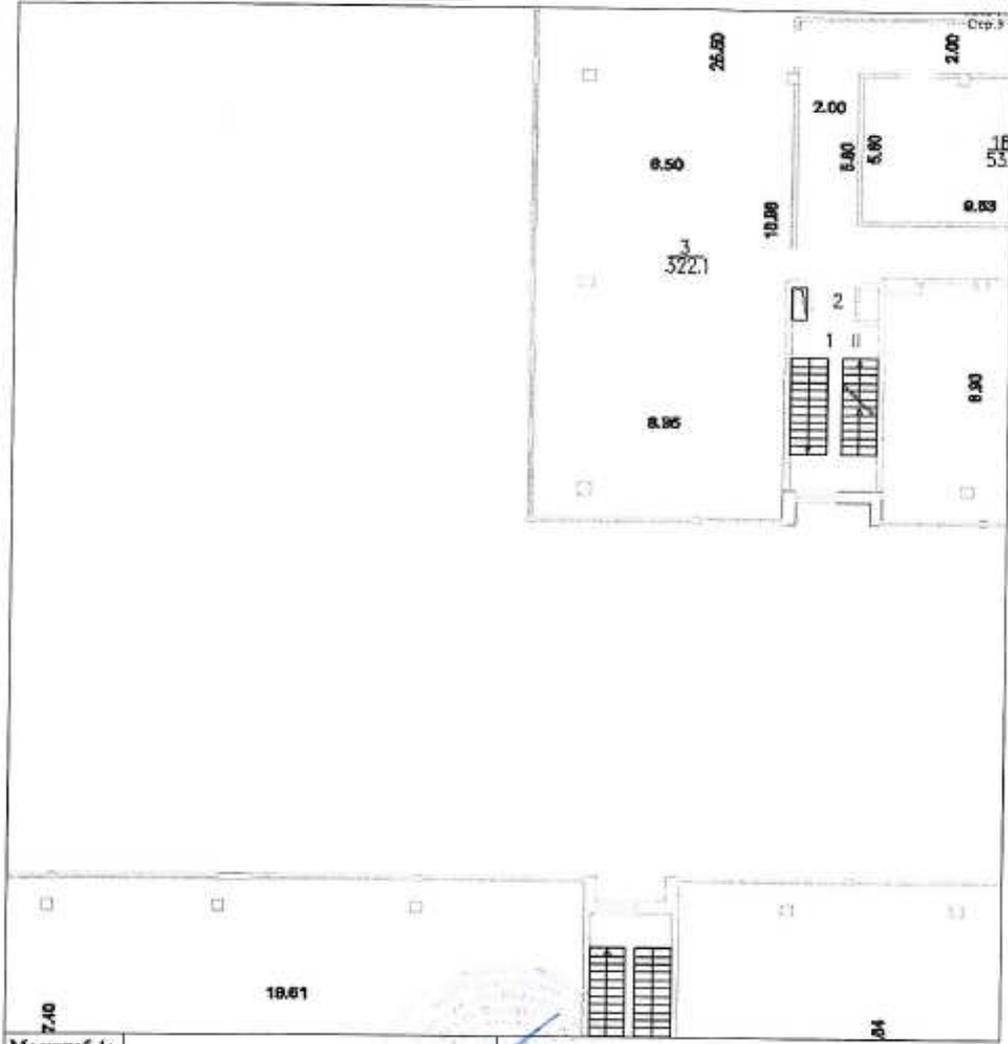
КП.2

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335322	
Кадастровый номер:	77-01:0003018:2775

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
-----------	-----------	---------------------

М.П.



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещение  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0003018:1152
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 3
3	Общая площадь помещения:	1806.6
4	Местоположение:	105066 Москва, город Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д 24, пом II
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	292764877.54
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	II, 4308712/0025
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

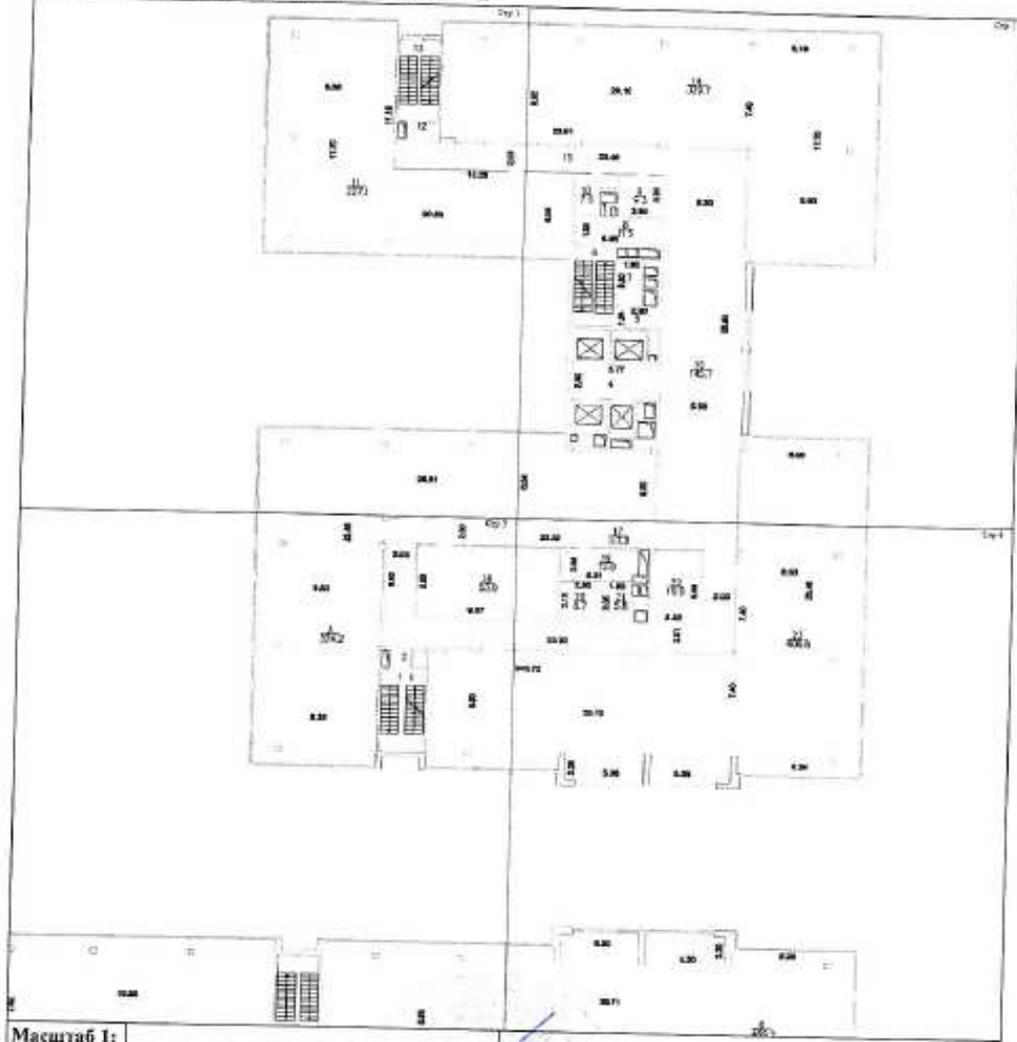
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	6
*23* июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

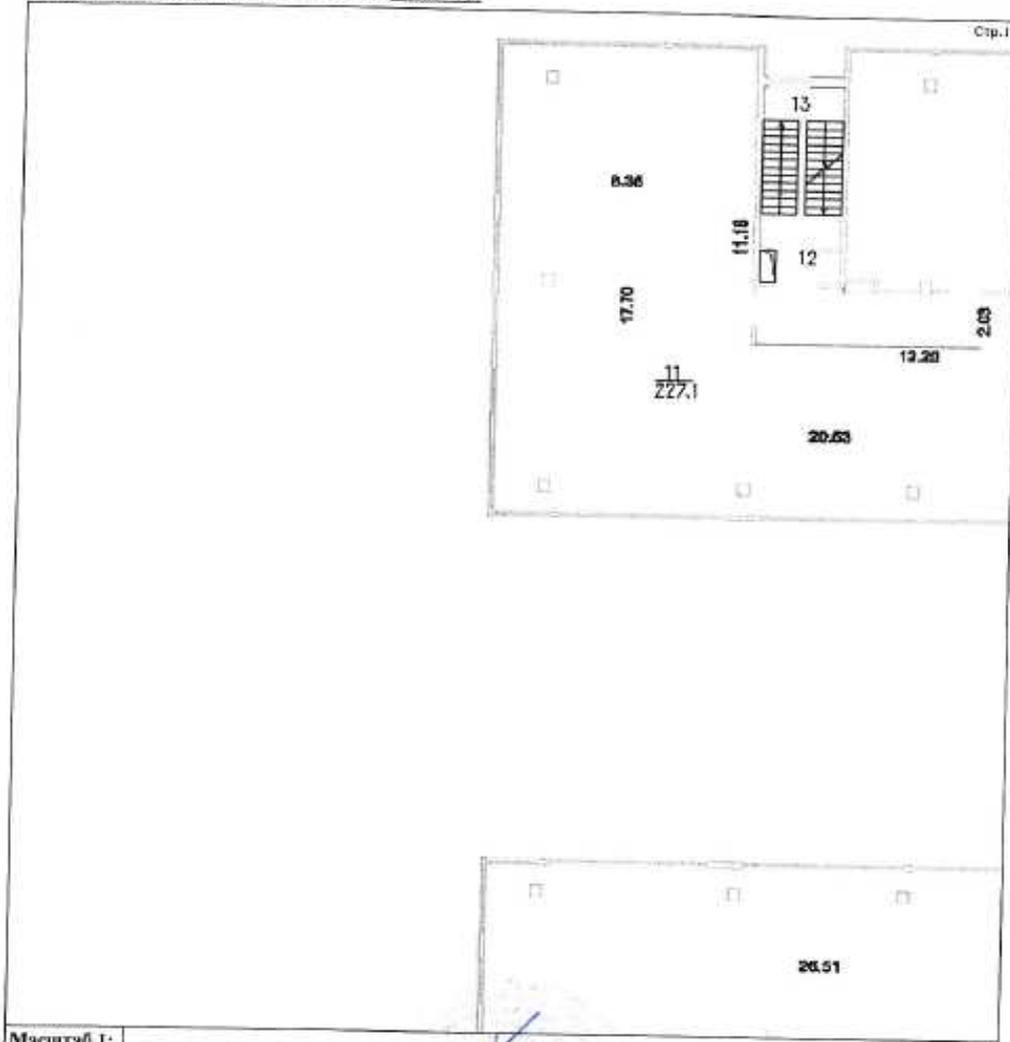
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	3	Всего листов:	6
№23 июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

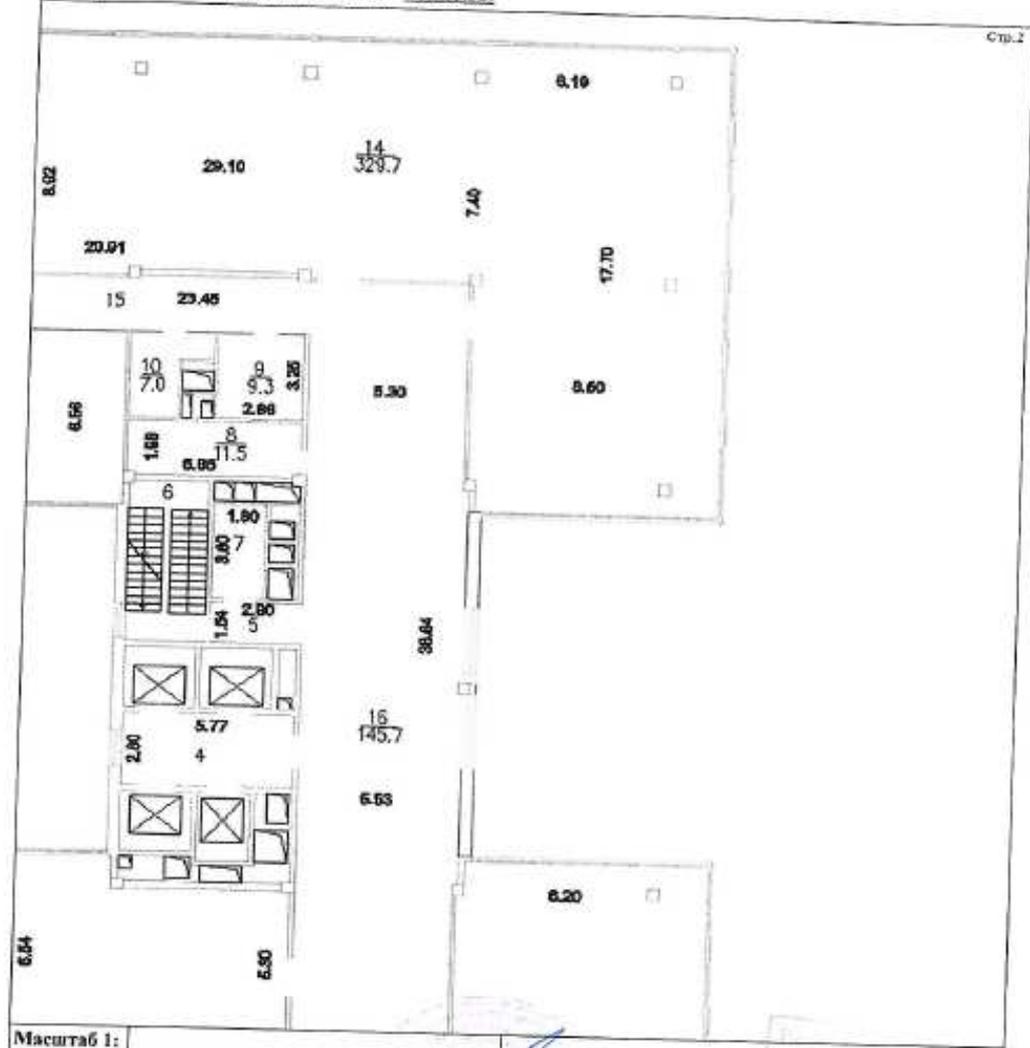
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	4	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

(подпись и наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
------------------------------------	-----------	---------------------

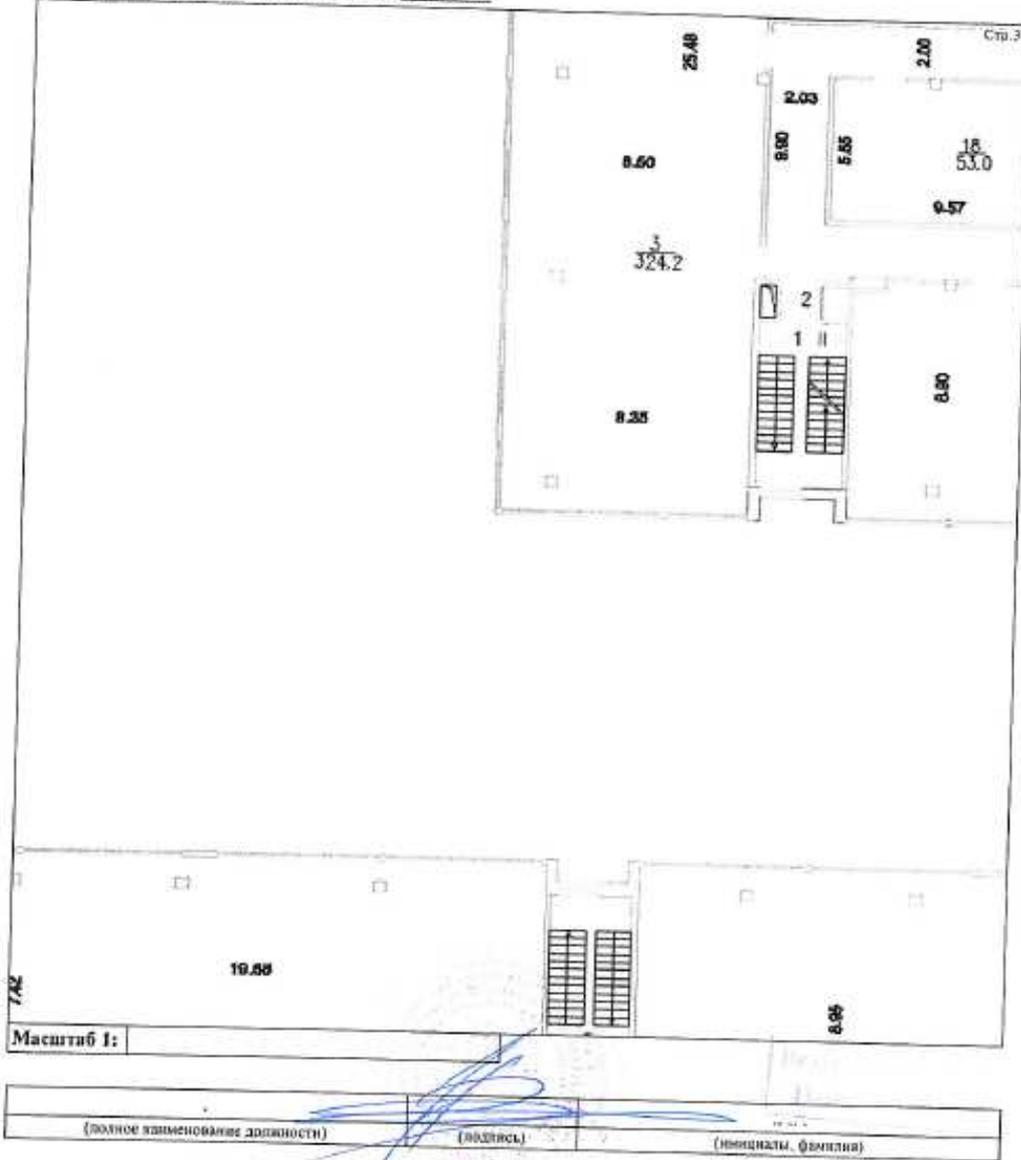
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(внесен в государственный кадастр недвижимости)

КП.2

Лист №	5	Всего листов:	6
*23 июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



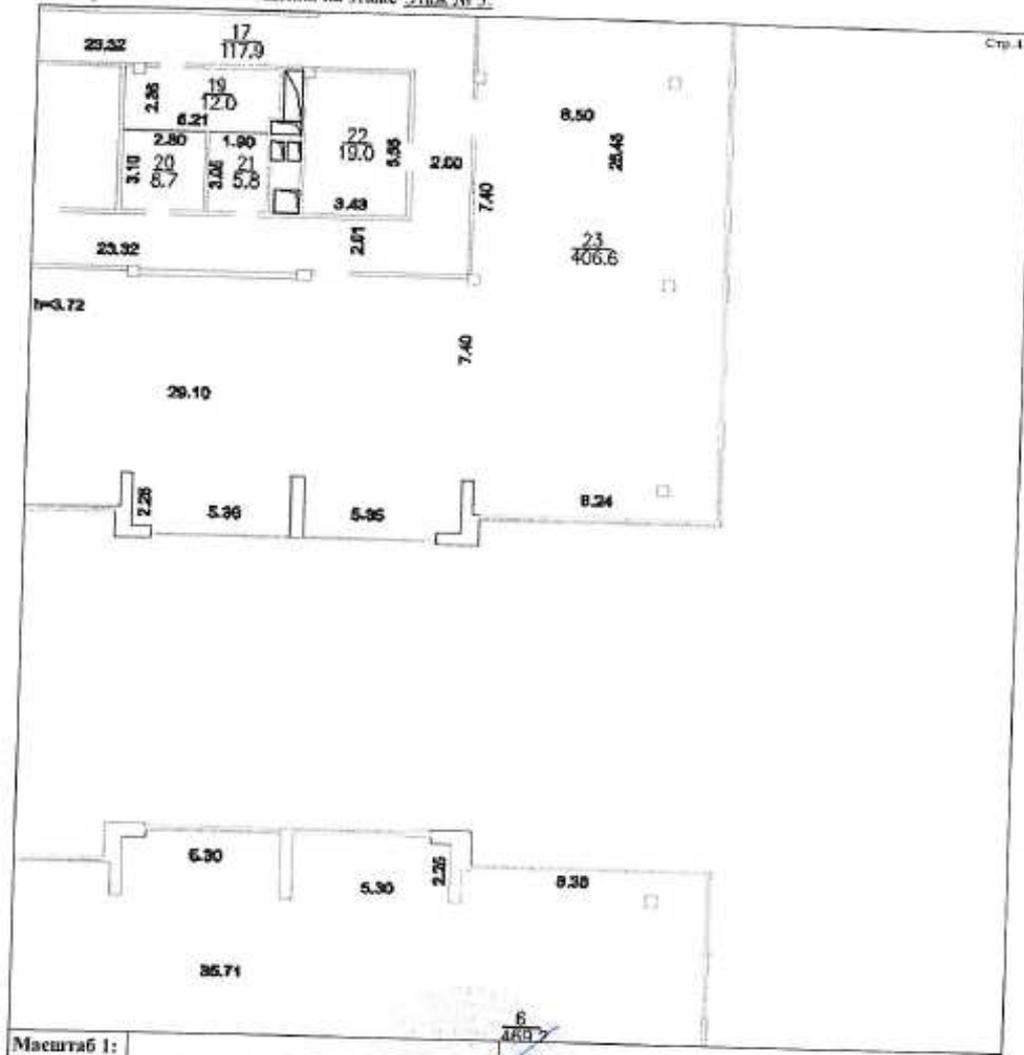
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335336			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2776		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



(подпись и наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
------------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0003018:1152
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 4
3	Общая площадь помещения:	1804,9
4	Местоположение:	105066 Москва, город Москва, р-н Басманный, ул. Новорязанская, д 24, пом II
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	292489387,5
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	II, 4308712/0026
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

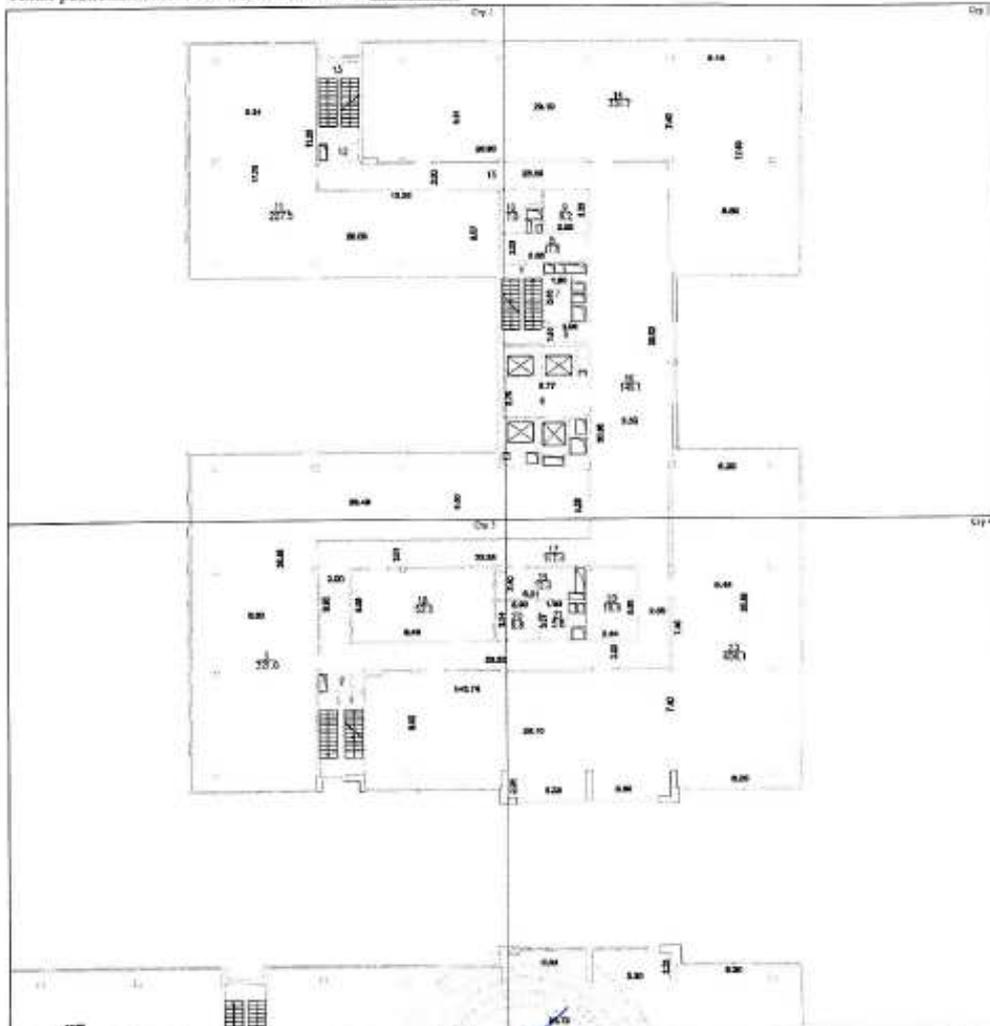
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363			
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777		

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

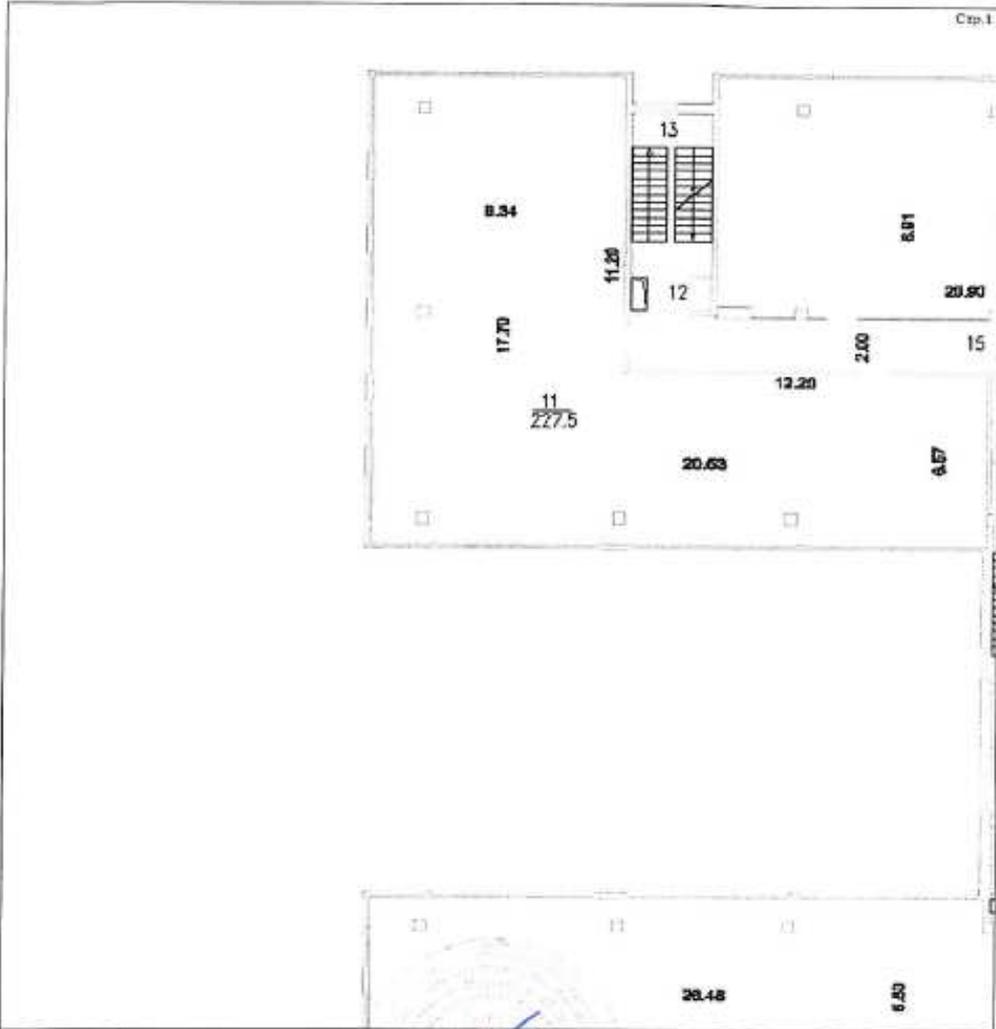
КП.2

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363
Кадастровый номер: 77-01-0003018:2777

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:	
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

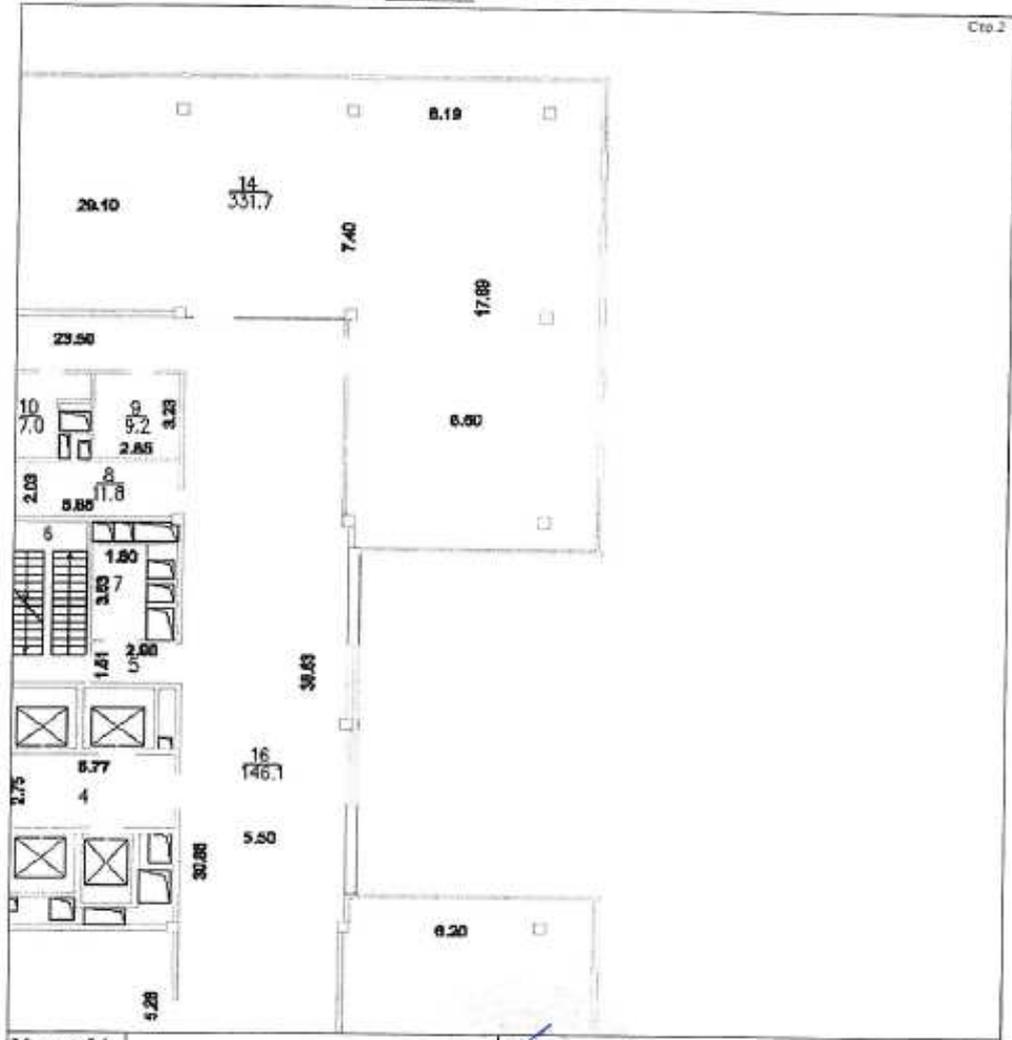
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363	
Кадастровый номер:	77:01:0003018:2777

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

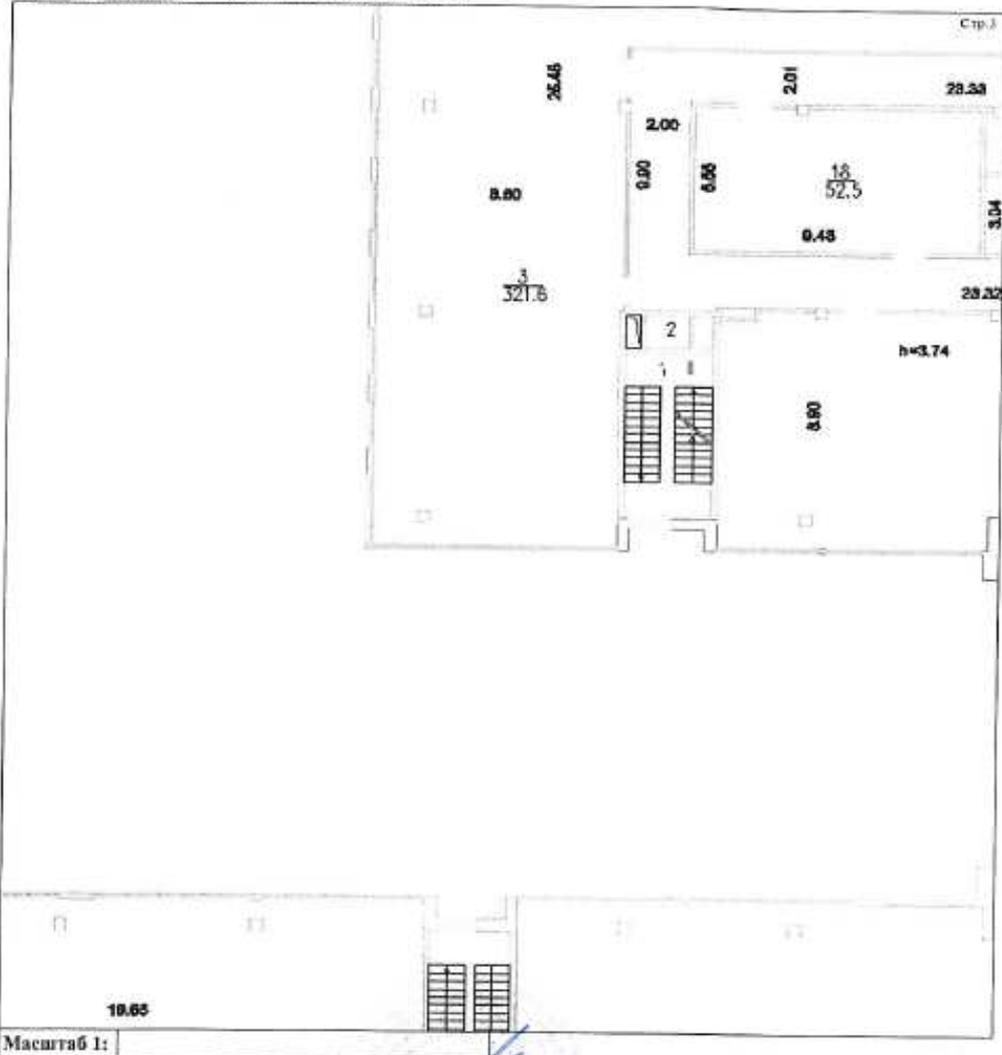
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

помещение  
(выпущен из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1:	
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.

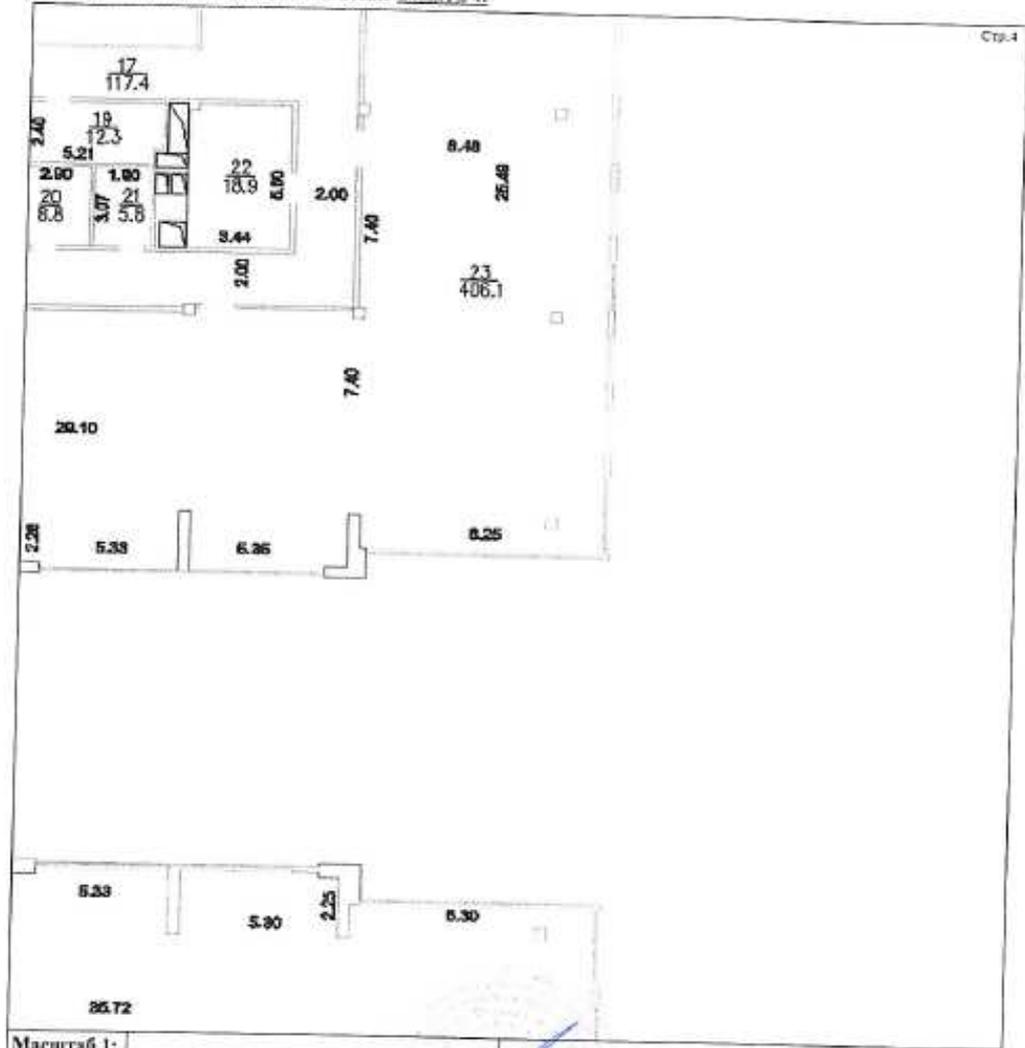
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
"23" июля 2013 г. № 77/501/13-335363			
Кадастровый номер:		77:01:0003018:2777	

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** "14" августа 2014 года.

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 15.05.2014 №32/ЖДИ  
• Дополнительное соглашение от 10.06.2014 №1 к Договору купли-продажи №32/ЖДИ

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ОЛМИНЕЯ", ИНН: 7714227835, ОГРН: 1027700574296, дата гос.регистрации: 18.09.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.29, стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 219,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXI - комнаты с 1 по 28; этаж 7, помещение XXII - комнаты с 1 по 27; этаж 8, помещение XXIII - комнаты с 1 по 30; этаж 9, помещение XXIV - комнаты с 1 по 42, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Авиамоторная, д.10, корп.2

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:04:0001005:5456

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-04/015/2014-764

**МОСКВА**

**Регистратор** Данильченко Е. А.  
М.П.



77-АР 449273  РФ

## 16.3. Расчет рыночной стоимости доходных вложений в материальные ценности

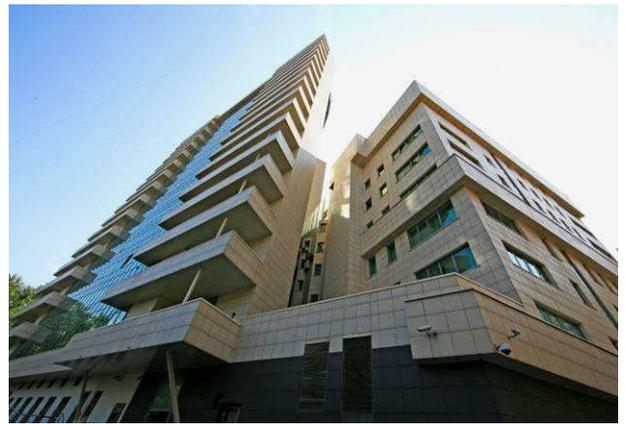
### Доходные вложения в материальные ценности

Балансовая стоимость Доходных вложений в материальные ценности по состоянию на 30.09.2018 г. составляет 855 497 тыс. руб. или 64,08% от валюты баланса, и представлены недвижимым имуществом и неотделимыми улучшениями, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2 (кадастровый номер 77:04:0001005:5456) и г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II (кадастровый номер 77:01:003018:2775, 77:01:003018:2776 и 77:01:003018:2777).

Перечень объектов и балансовая стоимость:

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Вентиляции система, 00000030	12 403 011,05	
Водоснабжения и канализации система, 00000029	2 381 932,53	
Деловой центр, 00000037	461 592 207,85	дата постановки - 09.10.2013г.
Диспетчеризации и автоматики система, 00000031	711 180,81	
Жируловитель, 00000032	85 246,36	
Кондиционирования система, 00000033	2 151 804,93	
Контроля доступа система, 00000034	164 157,60	
Лифт, 00000035	0,00	
Мойка машин, 00000036	15 117,47	
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (Авиамоторная) (общ.площадь 3219,1 кв.м), 00000050	331 112 367,82	дата постановки - 15.08.2014г.
ОЗДС, 00000038	86 427,17	
Освещения система, 00000039	1 036 489,08	
Отопления система, 00000040	175 456,73	
Охранного теленаблюдения система, 00000041	30 632,84	
Охранной сигнализации система, 00000042	4 395,12	
Паркинг автоматическая система, 00000043	1 477 266,98	
Противопожарная система, 00000044	380 161,84	
Радиотрансляционная сеть, 00000045	7 072,17	
Телефонная сеть, 00000046	42 789,46	
Холодоснабжения система, 00000047	5 229 259,40	
Электроснабжения система, 00000048	14 060 256,39	
Эфирного и спутникового телевидения система, 00000049	937 197,62	
ПКЛ АПВВнг-10 3(1x240/50) «РТП-1 - РТП 10225», 00000024	335 124,74	
ПКЛ АПВВнг-10 3(1x240/50) «яч.17 ПС682 - РТП-1», 00000022	9 163 569,50	
ПКЛ АПВВнг-10 3(1x240/50) «яч.2 ПС396 - РТП-1», 00000023	8 116 304,70	
Трансформатор №1 ТМГ 11-1000/10-У1 18.05.2009, 00000017	158 129,54	
Трансформатор №2 ТМГ 11-1000/10-У1 15.05.2009, 00000018	158 129,54	
Трансформатор №3 ТМГ 11-1000/10-У1 17.06.2009, 00000019	158 129,54	
Трансформатор №4 ТМГ 11-1000/10-У1 10.02.2009, 00000020	158 129,54	
Ячейки комплектно-распределительные SM-6, 00000021	3 815 766,51	
<b>Всего</b>	<b>855 497 189,68</b>	

Фотографии недвижимого имущества по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2  
(кадастровый номер 77:04:0001005:5456)



Фотографии недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 24, пом. II  
(кадастровый номер 77:01:003018:2775, 77:01:003018:2776 и 77:01:003018:2777)





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 с учетом норм амортизации.

### Описание объектов

Согласно информации заказчика, помещения представляют собой встроенные офисные помещения в бизнес-центр класса А «Авиа Плаза», расположенный по адресу: Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, и в деловом центре класса «В» по адресу г. Москва Новорязанская улица д. 24-26-28.

1. Бизнес-центр "Авиа Плаза" расположен в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа (ЮВАО) Москвы по адресу: ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2. В непосредственной близости пролегают Шоссе Энтузиастов, Красноказарменная улица, проезд завода Серп и Молот. Расстояние до МКАД составляет 9 километров, до ТТК -2,3 км. От станции метро "Авиамоторная" всего 3 минуты пешком.

**Бизнес-центр класса А**      **Строение 2005 года**      **17 этажей**

**Площадь общая 40 000 м<sup>2</sup>**      **Площадь помещений 13 600 м<sup>2</sup>**      **Налоговая № 46**

**Планировка кабинетная**      **Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование**      **Телекоммуникации — Вымпелком**

**Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа**      **Лифты — грузопассажирские лифты**      **Парковка — подземная и наземная**

### Локальное местоположение

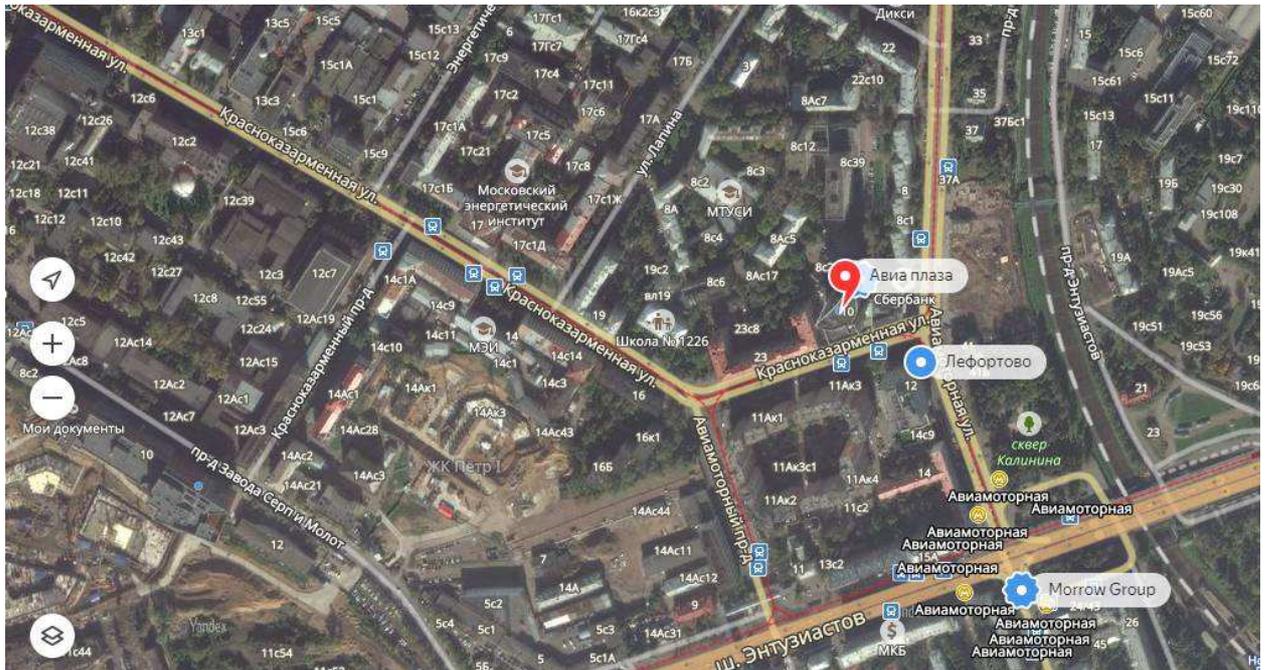
Объект оценки расположен в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа (ЮВАО). Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен с северной стороны перекрестком улиц Энергетической и Лапина, с восточной стороны Авиамоторной улицей, с южной стороны Красноказарменной улицей, с западной стороны перекрестком улиц Лапина и Красноказарменной.

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 расположено ТТК и станции метрополитена. Парковка возможна непосредственно на территории объекта – наземная и подземная.

Экологическое состояние в районе соответствует средне городскому уровню.

### Местоположение объекта



[https://yandex.ru/maps/213/moscow/?text=%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%83%D0%BB.%20%D0%90%D0%B2%D0%B8%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F%2C%20%D0%B4.10%2C%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%BF.2&source=wizbiz\\_new\\_map\\_single&z=16&ll=37.711184%2C55.753592&sctx=CQAAAAIAWdqpudxQPkAna9RDNPhNQCYzjXMoOA%2FP%2BPCgZAs1j8CAAAAAQIBAAAAAFAFxei8qy1ogSePWQAQABvfg%2FPwAAAAAAGAAAHJ1&oid=1200782346&ol=biz&mode=search&sl=37.711184%2C55.753592&sspn=0.020428%2C0.006559&l=sat%2Cskl](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?text=%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%83%D0%BB.%20%D0%90%D0%B2%D0%B8%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F%2C%20%D0%B4.10%2C%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%BF.2&source=wizbiz_new_map_single&z=16&ll=37.711184%2C55.753592&sctx=CQAAAAIAWdqpudxQPkAna9RDNPhNQCYzjXMoOA%2FP%2BPCgZAs1j8CAAAAAQIBAAAAAFAFxei8qy1ogSePWQAQABvfg%2FPwAAAAAAGAAAHJ1&oid=1200782346&ol=biz&mode=search&sl=37.711184%2C55.753592&sspn=0.020428%2C0.006559&l=sat%2Cskl)

2. Деловой центр класса «В» по адресу г. Москва Новорязанская улица д. 24-26-28. Деловой центр на Новорязанской улице, 24 – высококачественный объект класса «В». Расположен в 10 минутах ходьбы от станции метро «Комсомольская» и станции метро «Бауманская». Деловой центр представляет собой 7-этажное здание с офисными помещениями кабинетной планировки. Общая площадь объекта - 33 499 м<sup>2</sup>. В здании имеется собственная подземная парковка на 280 м/м.

### Локальное местоположение

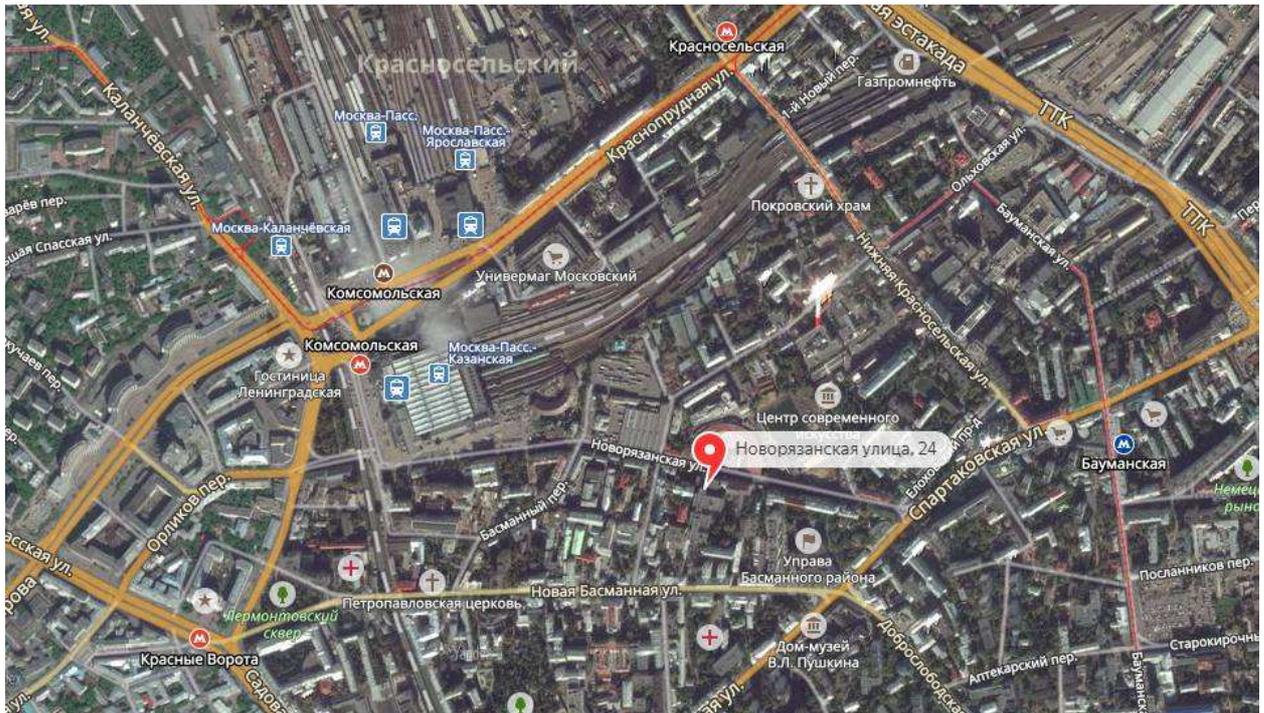
Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа (ЦАО). Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен с северной стороны Новорязанской улицей, с восточной стороны Спартаковской улицей, с южной стороны Новой Басманной улицей, с западной стороны 1-м Басманным пер.

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 расположено ТТК и станции метрополитена. Парковка возможна непосредственно на территории объекта – наземная и подземная.

Экологическое состояние в районе соответствует средне городскому уровню.

## Местоположение объекта



[https://yandex.ru/maps/213/moscow/?text=%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%Bo%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B7%D0%Bo%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%Bo%D1%8F%20%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%Bo%20%D0%B4.%2024-26-28&source=wizbiz\\_new\\_map\\_single&z=15&ll=37.662666%2C55.773711&mode=search&sll=37.71184%2C55.753592&sspn=0.020428%2C0.006559&l=sat%2Cskl](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?text=%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%Bo%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B7%D0%Bo%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%Bo%D1%8F%20%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%Bo%20%D0%B4.%2024-26-28&source=wizbiz_new_map_single&z=15&ll=37.662666%2C55.773711&mode=search&sll=37.71184%2C55.753592&sspn=0.020428%2C0.006559&l=sat%2Cskl)

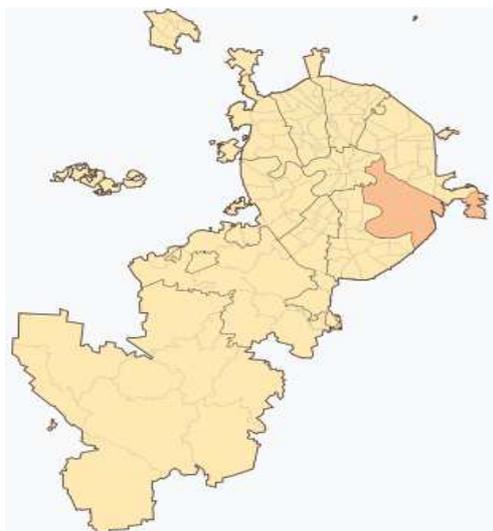
### ВЫВОДЫ:

- Объекты оценки расположены в окружении общественно-деловой и жилой застройки в непосредственной близости ТТК;
- Строения и помещения находятся в отличном состоянии.

## ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объекты оценки находятся в районе Лефортово Юго-Восточного административного округа (ЮВАО) и в Басманном районе Центрального административного округа (ЦАО) города Москва.

### Описание ЮВАО г. Москвы и района Лефортово



#### Характеристика округа:

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами

Ю́го-Восто́чный администрати́вный о́круг (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов. Код ОКATO — 45 290 000 000[5].

По территории округа проходят участки Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской, Калининско-Солнцевской линий метро и Московского центрального кольца. В перспективе будет построена также Кожуховская линия и Третий пересадочный контур. Имеется свыше 10 храмов, входящих в состав Петропавловского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.

экологически неблагоприятным[6]. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.

#### Районы округа

Название района <sup>[19]</sup>	Соответствующее муниципальное образование <sup>[20]</sup>	Площадь, <sup>[21]</sup> га	Население	Плотность населения, чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) <sup>[22]</sup> , тыс. м <sup>2</sup>
Выхино-Жулебино	Выхино-Жулебино	1497	224 172 <sup>[4]</sup>	14 974,75	3490
Капотня	Капотня	806	32 287 <sup>[4]</sup>	4005,83	412
Кузьминки	Кузьминки	815	145 167 <sup>[4]</sup>	17 811,9	2265
Лефортово	Лефортово	906	93 257 <sup>[4]</sup>	10 293,27	1396
Люблино	Люблино	1741	171 548 <sup>[4]</sup>	9853,42	2986
Марьино	Марьино	1198	252 437 <sup>[4]</sup>	21 071,54	4735
Некрасовка	Некрасовка	558	43 619 <sup>[4]</sup>	7817,03	268
Нижегородский	Нижегородское	753	45 106 <sup>[4]</sup>	5990,17	646
Печатники	Печатники	1789	86 343 <sup>[4]</sup>	4826,33	1369
Рязанский	Рязанское	649	108 262 <sup>[4]</sup>	16 681,36	1843
Текстильщики	Текстильщики	591	104 516 <sup>[4]</sup>	17 684,6	1569
Южнопортовый район	Южнопортовое	453	73 954 <sup>[4]</sup>	16 325,39	1340

Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

На территории Юго-Восточного округа располагается мощный промышленный потенциал, который ориентирован в основном на машиностроение, металлургию, нефтепереработку и химическую отрасль. Всего в ЮВАО работают около 14 тыс. предприятий, которые обеспечивают более 100 тыс. рабочих мест. Несмотря на то, что территория ЮВАО имеет множество зеленых зон, экологическая ситуация в округе не самая благоприятная. Поэтому цены на недвижимость здесь ниже, чем в других округах Москвы. В округе находится множество уникальных архитектурных и исторических памятников: часовни, храмы, соборы. Дворцово-парковый ансамбль «Кузьминки», расположенный здесь, даже находится в списке объектов мировой культуры ЮНЕСКО.

#### Район Лефортово

Лефортово является одним из самых старых исторических районов города Москвы, который относится к Юго-Восточному административному округу. Общая площадь его территорий составляет 9,06 квадратных километров. Здесь проживает более 90 тысяч человек при средней плотности 9955 граждан на квадратный километр.

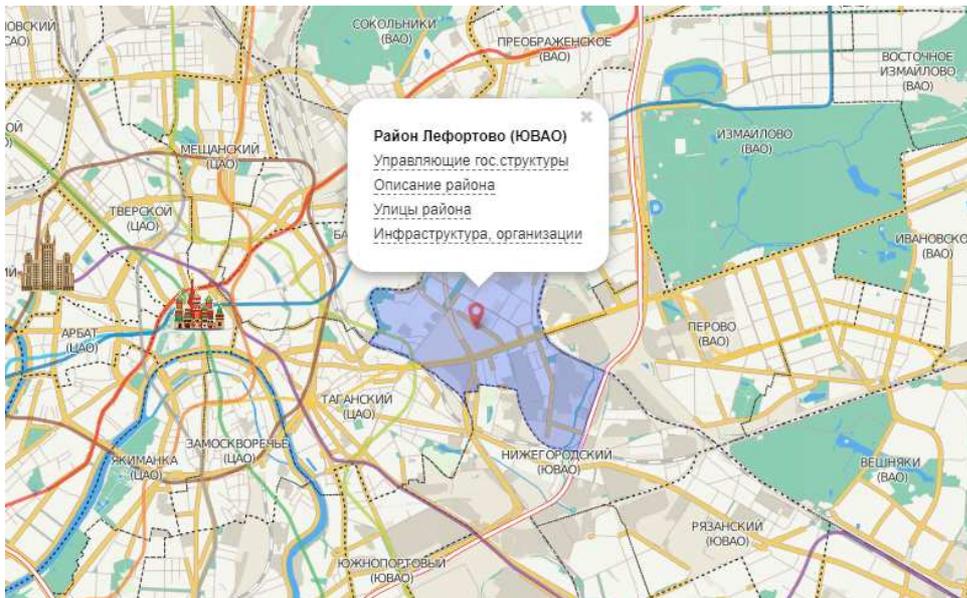
Данная административная единица граничит с районами Басманный, Таганский, Соколиная Гора, Нижегородский и Перово.

Ещё издавна на этих землях жили исключительно богатые и влиятельные люди. Считается, что сам район Лефортово был основан в 1699 году. В XVIII веке здесь было построено множество дворцов для царских особ и дворян, а некоторые из них сохранились и до нашего времени. В 20-30-х годах прошлого века в районе начали массово сносить старые дома и возводить новые жилые сооружения.

На данный момент в Лефортово работают 12 школ общеобразовательного характера, 22 детских сада, 1 частная школа, 3 специальные и вечерние школы, химический лицей, а также 8 ВУЗов.

Здесь находится множество крупных предприятий и значимых государственных учреждений, среди которых Главный штаб Внутренних войск МВД России, Завод «Серп и Молот», Центральный институт авиационного моторостроения, Московский завод «Кристалл», Российская корпорация информационных систем и ракетно-космического приборостроения и другие.

К местным достопримечательностям относятся комплекс зданий Екатерининского дворца, Лефортовский парк, Введенское кладбище, Вдовьи дома, Дача Строгановых и другие менее известные исторические и архитектурные памятники.



В ближайшем будущем в районе будет открыта станция московского метрополитена «Лефортово», а также планируется провести ряд реконструкционных работ по восстановлению исторического наследия.

#### Транспорт

Одна из основных автомобильных магистралей района — шоссе Энтузиастов. В 2003 году был сооружен Лефортовский тоннель, который замкнул Третье транспортное кольцо и является пятым по длине городским тоннелем Европы[21].

На территории района функционирует станция метро — Авиамоторная и ведется строительство станции Лефортово. Недалеко от границ района расположены также станции метро «Площадь Ильича», «Римская», «Курская», «Бауманская» и «Электроводская».

На границе района расположены железнодорожные станции и платформы Серп и Молот Горьковского направления МЖД, Москва-Товарная Курского направления МЖД; Новая и Сортировочная (станция и депо) Казанского направления МЖД. В районе также находится Московский завод по модернизации и строительству вагонов имени Войтовича (филиал ОАО «РЖД»). Между Измайловским парком и Соколиной Горой существует станция Лефортово Малого кольца Московской железной дороги, открытая в 1908 году, ныне не используемая для пассажирского движения.

Район покрывается разветвлённой трамвайной сетью: маршруты 8, 12, 24, 43, 45, 50 и Б Октябрьского трамвайного депо, и 32, 37, 46 депо им. Русакова. По шоссе Энтузиастов проходят троллейбусные маршруты 45 и 53, также из района до Красных ворот ходит троллейбус 24. Также по району ходят автобусы маршрутов 59, 125, 759 и т. д.

#### Описание ЦАО г. Москва и Басманного района



Центральный административный округ — особый в числе десяти московских округов: это визитная карточка, «лицо» столицы, исторический центр Москвы и всей Российской Федерации.

Миллионы людей ежедневно приезжают сюда, чтобы соприкоснуться с историей могучей Державы, ее многовековыми традициями. Воистину здесь бьется сердце России.

Центр Москвы — не единственное престижное место в городе, где концентрируется элита отечественного бизнеса и культуры, но он особо выделяется по обеспеченности населения услугами, транспортом, социально-торговой и культурной инфраструктурой.

Площадь Центрального административного округа составляет 66,2 квадратных километра, или 6,1 процента территории Москвы. Здесь проживает приблизительно семь процентов населения города. Наиболее густонаселенные районы — Арбат, Якиманка, Басманный. Плотность населения в них в пределах 20-60 тысяч человек на квадратный километр. В Мещанском районе плотность населения наименьшая — 2-5 тысяч человек на квадратный километр. Общая плотность населения округа составляет 8,7 тысячи человек на квадратный километр.

В округе проживает более 63 процентов людей с высшим образованием, примерно 23 процента — со средним и около 14 — с начальным.

В 1991 году в момент образования ЦАО в его состав полностью или частично вошли 13 из 33 районов, расположенных ближе к центру города: Бауманский, Дзержинский, Калининский, Киевский, Краснопресненский, Ленинский, Москворецкий, Октябрьский, Пролетарский, Свердловский, Сокольнический, Таганский, Фрунзенский. В настоящее время округ разделен на 11 городских районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка, Китай-город.

Длительный и сложный процесс становления центра Москвы отражен в его архитектурно-планировочной структуре, системе улиц и площадей, ансамблях, комплексах и отдельных зданиях, сохранившихся до настоящего времени. В структуре города оставили свои следы древнейшие и более поздние системы расселения, результаты постоянного взаимодействия и конфронтации древнего ядра города и его периферии, поэтапные изменения систем обороны и характера застройки. Четко выраженное на плане Москвы концентрическое нарастание территории города, приоритет радиальных направлений — сегодняшних вылетных магистралей — все это итог почти 900-летнего развития.

Отличительная особенность округа в том, что он представляет собой сокровищницу исторических и культурных ценностей страны. На территории округа расположены такие особо ценные объекты национального наследия России, как: Московский Кремль, Государственный Академический Большой театр России, Государственный Академический Малый театр, Московская Государственная консерватория имени П.И. Чайковского, Российская Государственная библиотека, Российская академия художеств, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Государственный Исторический музей, Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина, Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея», Центральный музей древнерусской культуры и искусства имени Андрея Рублёва, Государственный музей Востока, Государственный политехнический музей и многие другие.

Численность зарегистрированных в ЦАО предприятий и организаций — на порядок выше, чем в других округах. Как свидетельствует статистика, в округе располагаются 6200 промышленных, 7358 строительных, 1459 транспортных, более 6500 организаций сферы потребительского рынка.

В ЦАО работает более четверти занятых в экономике города — около полутора миллионов человек. На территорию округа приходится около 35 процентов городского товарооборота.

Доля доходов, поступающих в городской бюджет от округа, составляет более 42 процентов. На территории округа зарегистрировано более 700 банков и других финансово-кредитных организаций, что составляет более половины всех кредитных учреждений города.

Условия, созданные в округе префектурой и районными управами, стимулируют развитие предприятий торговли и общественного питания. Здесь сосредоточено 40 процентов торговых предприятий, 60 процентов ресторанов и кафе города. За последние годы значительно повысился уровень сервиса, внедрена современная культура обслуживания, что благоприятно повлияло на развитие экономики центра Москвы в целом.

На территории округа расположены федеральные, областные и городские органы власти, представительства субъектов Российской Федерации, посольства иностранных государств, штаб-квартиры международных организаций, правления политических партий, общественных союзов и объединений.

Центральный административный округ имеет хорошо развитую социальную сферу. Самое большое и пристальное внимание уделяется проблемам жилищно-коммунального хозяйства, образования, здравоохранения, культуры и спорта.

В пределах округа надежно работают тепло- и водоснабжение, лифтовое хозяйство и электрические сети. Без сбоев функционируют службы по уборке территории и вывозу мусора.

Под пристальным вниманием префектуры находится работа по приведению в порядок земельных участков на территории округа, ликвидация несанкционированных свалок, отлов безнадзорных животных. Преобразились двory в жилых кварталах. В них появились традиционные для Москвы детские городки, спортивные площадки. Завершается большая работа по приведению в порядок подъездов жилых домов.

На территории округа находится 156 общеобразовательных и пять вечерних школ (82 600 учащихся), 152 детских дошкольных учреждения (12 695 детей), пять детских домов (350 детей-сирот), восемь интернатов (1052 учащихся), 20 ПТУ (9416 подростков), 18 учреждений по внешней работе с детьми.

В округе созданы новые типы образовательных учреждений, по своим задачам и содержанию работы не имеющие аналогов в России, — Центр экономического образования совместно с академией имени Г.В. Плеханова, Центр непрерывного математического образования совместно с МГУ, Пушкинский лицей, Школа здоровья № 464, Школа надомного обучения № 371, 3-й Московский кадетский корпус налоговой полиции, Учебно-производственный центр для детей-сирот и детей с недостатками в физическом и умственном развитии, Психолого-медико-социальный Центр «ОЗОН» для детей, подвергшихся жестокому обращению и насилию, Психолого-медико-социальные центры (ПМСЦ) для детей раннего возраста с проблемами в поведении и развитии «Малыш» и «На Таганке», Центр психолого-педагогической реабилитации и коррекции «Риск», Детский дом № 19 с системой патронатного воспитания.

Окружная система здравоохранения насчитывает 90 учреждений. В это число входят: две больницы, три родильных дома, 41 поликлиника, пять санаториев, семь медико-санитарных частей, пять женских консультаций, пять центров восстановительного лечения, 18 диспансеров.

Спорт — приоритетное направление развития социальной сферы округа. Благодаря большому количеству спортивных залов и площадок, бассейнов, расположенных в округе, население имеет возможность комфортно проводить досуг и поддерживать свое здоровье.

Проблемы формирования комфортной, экологически безопасной среды обитания горожан особенно актуальны для Центрального административного округа, поскольку здесь характерны высокая плотность застройки, городских магистралей, большая концентрация населения и работающих. В этих условиях дворовая территория остается одним из немногих природных мест, приспособленных для организации повседневного отдыха проживающего населения.

Предмет особой заботы округа — сохранение и уход за зелеными насаждениями. В округе около трех миллионов зеленых насаждений. В рамках программы по озеленению производятся посадки деревьев и кустарников, ремонт газонов, удаление сухостоя, ремонт садово-парковых дорог, устройство цветников, установка цветочных вазонов, ремонт садово-парковой мебели. Общая площадь цветников в округе составляет более 12 000 квадратных метров. В последнее время посадка деревьев и кустарников производилась на Чистопрудном и Покровском бульварах, Бульварном кольце и территории у храма Христа Спасителя. С учетом заявок районных управ централизованно закупается посадочный материал. Цветочные композиции представлены у зданий Правительства РФ, Префектуры округа, в Елоховском, Дворцовом и Рублёвском скверах, на Большой Серпуховской площади, на Бульварном кольце.

### **Басманный район**

Английское/латинское написание (транслит), почтовая транскрипция - Basmannyj rajon

Басманный район (муниципальное образование) был образован 5 июля 1995 года и входит в Центральный административный округ (ЦАО). Внутригородское муниципальное образование Басманное образовалось 15 октября 2003 года. Басманный район занимает площадь в 8,37 км<sup>2</sup>, население района составляет 100,5 тыс. человек (на 1 января 2001 года) и на территории района имеется 152 улицы. В Басманном районе находятся семь станций и пять линий метро. Станции метро, расположенные на территории Басманного района: Чкаловская, Курская (Кольцевой линии), Курская (Арбатско-Покровской линии), Китай город, Чистые пруды, Красные ворота и Бауманская. Линии метро, проходящие через Басманный район: Арбатско-Покровская линия, Кольцевая линия, Люблино-Дмитровская линия, Сокольническая линия, Кольцевая линия и Таганско-Краснопресненская линия. В Басманном районе находится Курский вокзал.

Граничит Басманный район с Красносельским районом, районом Соколиная Гора (Восточный округ (ВАО)), районом Лефортово (Юго-Восточный округ (ЮВАО)), Таганским районом, Тверским районом и Мещанским районом.



Территория Басманного района имеет много архитектурных памятников истории, из них можно выделить такие: Иоанно-Предтеченский монастырь, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе, Московская хоральная синагога, Лефортовский дворец, Гараж на Новорязанской улице, Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, дом Анны Монс и т. д.

По территории Басманного района протекает река Яуза и три ее притока — Черногрязка, Ольховка и Чечера.

Основные улицы

- Бульварное кольцо (Чистопрудный бульвар, Покровский бульвар);
- Садовое кольцо (Садово-Черногрязская улица, улица Земляной Вал);
- участок Третьего транспортного кольца.

Радиальные:

- улица Маросейка;
- улица Покровка;
- Старая Басманная улица;
- Спартаковская улица;
- Бакунинская улица;
- Вторая Бауманская улица;
- улица Радио.

#### ***Выводы и позиционирование объектов:***

***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 ЦАО и ЮВАО г. Москвы, в непосредственной близости ТТК;
- отличное состояние здания в целом и помещений;
- наличие парковки подземной и наземной;

#### **отрицательные характеристики:**

- близость железной дороги.

***Выводы:*** По мнению Оценщиков, район местоположения оцениваемых объектов характеризуется развитыми инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами. Учитывая уровень развития района, характер ближайшего окружения, состояние, объемно-планировочные характеристики оцениваемых объектов, Оценщики пришли к выводу: объекты оценки можно позиционировать в сегмент офисной недвижимости.

***Прим.:*** Обзор рынка офисной недвижимости приведен в разделе отчета 10.2. Отчета

**Скидки на торг, уторгование при продаже** коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений  
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	<b>0,95</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>
4	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	<b>0,92</b>
5	<b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	<b>0,90</b>
6	<b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,93	<b>0,88</b>
7	<b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	<b>0,90</b>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за 3 квартал 2018 года

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	<b>0,11</b>	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	<b>0,12</b>	0,14
Складские помещения и здания	0,11	<b>0,14</b>	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	<b>0,15</b>	0,20

### 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 (помещения в бизнес-центре), состояние, для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения двух подходов – сравнительного и доходного.***

***От применения затратного подхода Оценщики вынуждены отказаться, учитывая тип объектов – встроенные помещения.***

**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
Адрес	Елизаветинский пер, 12, е1	ул. Ленинская Слобода, 19	улица Радио, 24к2	Одесская ул., 2кА	просп. Андропова, 18к7	Москва, Нижняя Красносельская ул., 35С9	Авиамоторная ул., 10к2	Новоданиловская наб., в/б	Ленинградский просп., 31АС1
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183379901/">https://www.cian.ru/sale/commercial/183379901/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/180654320/">https://www.cian.ru/sale/commercial/180654320/</a>	<a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-yauza-plaza-2-moskva-5439/">https://www.cian.ru/biznes-centr-yauza-plaza-2-moskva-5439/</a>	<a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-korpus-a-moskva-12727/">https://www.cian.ru/biznes-centr-korpus-a-moskva-12727/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148435920/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148435920/</a>	<a href="https://www.cian.ru/biznes-centr-manchattan-moskva-70123/">https://www.cian.ru/biznes-centr-manchattan-moskva-70123/</a>	<a href="https://www.cian.ru/biznes-park-avia-plaza-moskva-5442/">https://www.cian.ru/biznes-park-avia-plaza-moskva-5442/</a>	<a href="https://www.cian.ru/mnogofunktsionalnyy-kompleks-danilov-plazana-novodanilovskoy-nab/vfmoskva-12530/">https://www.cian.ru/mnogofunktsionalnyy-kompleks-danilov-plazana-novodanilovskoy-nab/vfmoskva-12530/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190761263/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190761263/</a>
Цена предложения, руб.	714 000 000	254 000 000	105 000 000	274 949 000	283 492 640	229 254 300	84 700 000	400 000 000	650 000 000
Комментарии	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Цена предложения, руб./кв.м	182 338	192 424	169 769	271 400	139 240	257 300	110 000	172 414	225 147
Цена предложения, руб./кв.м без НДС	154 524	163 071	143 872	230 000	118 000	218 051	110 000	146 114	190 803
Площадь зданий, кв.м.	3 916	1 320	913	1 447	2 036	891	770	2 030	2 887
Округ	район Мещанский	район Даниловский	район Басманный	район Зюзино	район Даниловский	район Хорошевский	район Лефортово	район Донской	район Беговой
Тип объекта	встроенное помещение в БЦ класс В	встроенное помещение в БЦ класс В+	встроенное помещение в БЦ класс В+	встроенное помещение в БЦ класс А	встроенное помещение в БЦ класс А	встроенное помещение в БЦ класс В+	встроенное помещение в БЦ класс А	встроенное помещение в БЦ класс А	встроенное помещение в БЦ класс А
Состояние зданий	ст. оф. отделка, состояние - хорошее	ст. оф. отделка, состояние - отличное	ст. оф. отделка, состояние - отличное	отличное (евро, vip-отделка)	под чистовую отделку	ст. оф. отделка, состояние - отличное	отличное (офисная отделка)	под чистовую отделку	под чистовую отделку
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Этаж	5/5	1/7	1/9	11/21	4/11	4/8	14/17	7/13	6/38
Пр. доступность	ст. м. "Курская" 10 мин пеш	ст. м. "Автозаводская" 5 мин пеш	ст. м. Бауманская, 10 минут пешком	ст. м. "Нахимовский проспект" 5 мин пеш	ст. м. "Технопарк" 2 мин пеш	ст. м. в пределах 5 мин пеш	ст. м. "Авиамоторная" 5 мин пеш	ст. м. на расстоянии 10-15 мин пеш	ст. м. в 10-15 мин пеш
Парковка	наземная парковка(45 м/м)	парковка наземная платная	подземный паркинг (6 м/м)	подземный паркинг (1261 м/м)	парковка есть	парковка есть (многоуровневая наземная 654 м/м)	подземный паркинг (340 м/м)	подземный паркинг (452 м/м)	подземный паркинг
Локальное местоположение	в пределах ТТК	рядом с ТТК (в пределах ТТК)	рядом с ТТК (в пределах ТТК)	за ТТК (~ 4 км)	в пределах ТТК	в пределах ТТК	рядом с ТТК (снаружи)	рядом с ТТК (в пределах ТТК)	рядом с ТТК (снаружи)

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 относительно - 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:

*Поправки 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 15%, 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 - **3%** для всех аналогов (данные Статриелта – приведены в таблицах ранее).

*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
Цена предложения, руб./кв.м	154524	163071	143872	230000	118000	218051	110000	146114	190803
Права на объект	собственность								
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Откорр. цена	154524	163071	143872	230000	118000	218051	110000	146114	190803
Условия финансирования	типичные								
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Откорр. цена	154524	163071	143872	230000	118000	218051	110000	146114	190803
Условия сделки	предложение								
Корректировка, %	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Откорр. цена	149888	158179	139556	223100	114460	211509	106700	141730	185079
Дата	Ноябрь 18								
Корректировка, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	149888	158179	139556	223100	114460	211509	106700	141730	185079

#### 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	Градации 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;
- Локальное местоположение;
- Транспортная доступность;
- Парковка.

Таблица кодировок

Фактор	Код
<b>Коммерческая привлекательность местоположения</b>	
Выше чем у о.о.	3
Аналогичная о.о.	2
Ниже чем у о.о.	1
<b>Площадь объекта, (кв.м.)</b>	
До 1 000	3
1 000- 3 000	2
Более 3 000	1
<b>Состояние объекта</b>	
Отличное состояние (евро)	3
Ст. офисная отделка, состояние отличное	2
Без отделки	1
<b>Локальное местоположение</b>	
В пределах ТТК, в непосредственной близости ТТК (снаружи)	2
Между ТТК и МКАД, на удалении от ТТК	1
<b>Транспортная доступность</b>	
Ст. м. на расстоянии до 5 мин пеш	2
Ст. м. на расстоянии более 5 мин пеш	1
<b>Парковка</b>	
Своя наземная и подземная парковка, большая парковочная зона	2
Парковка оплачивается отдельно, количество мест очень ограничено	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 делят 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	Локальное местоположение	Тр. доступность	Парковка
Аналог 1	аналогичная о.о.	3 916	ст. оф. отделка, состояние -хорошее	в пределах ТТК	ст. м. "Курская" 10 мин пеш	наземная парковка(45 м/м)
Аналог 2	аналогичная о.о.	1 320	ст. оф. отделка, состояние - отличное	рядом с ТТК (в пределах ТТК)	ст. м. "Автозаводская" 5 мин пеш	парковка наземная платная
Аналог 3	аналогичная о.о.	913	ст. оф. отделка, состояние - отличное	рядом с ТТК (в пределах)	ст. м. Бауманская, 10 минут пешком	подземный паркинг (6 м/м)
Аналог 4	выше чем у о.о.	1 447	отличное (евро, vip-отделка)	за ТТК (~ 4 км)	ст. м. "Нахимовский проспект" 5 мин пеш	подземный паркинг (1261 м/м)
Аналог 5	аналогичная о.о.	2 036	под чистовую отделку	в пределах ТТК	ст. м. "Технопарк" 2 мин пеш	парковка есть
Аналог 6	выше чем у о.о.	891	ст. оф. отделка, состояние - отличное	в пределах ТТК	ст. м. в пределах 5 мин пеш	парковка есть (многоуровневая наземная 654 м/м)
Аналог 7	аналогичная о.о.	770	отличное (офисная отделка)	рядом с ТТК (снаружи)	ст.м. "Авиамоторная" 5 мин пеш	подземный паркинг (340 м/м)
Аналог 8	аналогичная о.о.	2 030	под чистовую отделку	рядом с ТТК (в пределах)	ст. м. на расстоянии 10-15 мин пеш	подземный паркинг (452 м/м)
Аналог 9	выше чем у о.о.	2 887	под чистовую отделку	рядом с ТТК (снаружи)	ст.м. в 10-15 мин пеш	подземный паркинг
Объект оценки 1	о.о.	3 219	отличное (евро, vip-отделка)	рядом с ТТК (снаружи)	ст.м. "Авиамоторная" 5 мин пеш	подземный паркинг (340 м/м)
Объект оценки 2	о.о.	6 125	отличное (евро, vip-отделка)	в пределах ТТК	ст.м. 5 мин пеш	подземный паркинг (280 м/м)

Таблица кодирования

Аналоги	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	фактор 5	фактор 6
Аналог 1	1	1	2	2	1	1
Аналог 2	1	2	2	2	2	1
Аналог 3	1	3	2	2	1	1
Аналог 4	2	2	3	1	2	2
Аналог 5	1	2	1	2	2	1
Аналог 6	2	3	2	2	2	2
Аналог 7	1	3	3	2	2	2
Аналог 8	1	2	1	2	1	2
Аналог 9	2	2	1	2	1	2
Объект оценки 1	1	1	3	2	2	2
Объект оценки 2	1	1	3	2	2	2
Максимальное значение	2	3	3	2	2	2

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	0,50	0,33	0,67	1,00	0,50	0,50
Аналог 2	0,50	0,67	0,67	1,00	1,00	0,50
Аналог 3	0,50	1,00	0,67	1,00	0,50	0,50
Аналог 4	1,00	0,67	1,00	0,50	1,00	1,00
Аналог 5	0,50	0,67	0,33	1,00	1,00	0,50
Аналог 6	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	1,00
Аналог 7	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Аналог 8	0,50	0,67	0,33	1,00	0,50	1,00
Аналог 9	1,00	0,67	0,33	1,00	0,50	1,00
Объект оценки 1	0,50	0,33	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект оценки 2	0,50	0,33	1,00	1,00	1,00	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  $a_{ij} = a_{ji}$ , 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:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

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

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^n \left( q_i \times \sum_{j=1}^n w_{ij} \right)$$

- 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**

<b>n</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>R.I.</b>	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.** ≤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	2	1	2	3	1	1,51	0,236	1,461	6,1990829
Фактор 2	0,50	1	0,50	0,50	2,00	2,00	0,89	0,139	0,969	6,9845354
Фактор 3	1,00	2,00	1	2,00	2,00	1,00	1,41	0,220	1,369	6,216139
Фактор 4	0,50	2,00	1,00	1	1,00	0,5	0,89	0,139	0,934	6,7274533
Фактор 5	0,33	0,50	0,50	1,00	1	0,5	0,59	0,092	0,576	6,2803487
Фактор 6	1,00	0,50	1,00	2,00	2,00	1	1,12	0,175	1,161	6,6412936
<b>Сумма</b>							<b>6,42</b>	<b>1,000</b>	<b>ср.значение</b>	<b>6,5081422</b>
									<b>N 6</b>	
										<b>ИС- индекс согласованности</b> 0,10163
										<b>ОС- отношение согласованности</b> 0,08196

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
<b>Вес</b>	<b>0,24</b>	<b>0,14</b>	<b>0,22</b>	<b>0,14</b>	<b>0,09</b>	<b>0,17</b>	<b>1,00</b>
Аналог 1	0,118	0,046	0,147	0,139	0,046	0,087	0,583
Аналог 2	0,118	0,093	0,147	0,139	0,092	0,087	0,675
Аналог 3	0,118	0,139	0,147	0,139	0,046	0,087	0,675
Аналог 4	0,236	0,093	0,220	0,069	0,092	0,175	0,884
Аналог 5	0,118	0,093	0,073	0,139	0,092	0,087	0,602
Аналог 6	0,236	0,139	0,147	0,139	0,092	0,175	0,927
Аналог 7	0,118	0,139	0,220	0,139	0,092	0,175	0,882
Аналог 8	0,118	0,093	0,073	0,139	0,046	0,175	0,643
Аналог 9	0,236	0,093	0,073	0,139	0,046	0,175	0,761
Объект оценки 1	0,118	0,046	0,220	0,139	0,092	0,175	0,790
Объект оценки 2	0,118	0,046	0,220	0,139	0,092	0,175	0,790

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 (Иаоо*Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	149 888	0,583	203 031	4,84	0,049	10013,84
Аналог 2	158 179	0,675	185 028	8,73	0,089	16461,67
Аналог 3	139 556	0,675	163 147	8,76	0,089	14565,79
Аналог 4	223 100	0,884	199 208	10,56	0,108	21442,71
Аналог 5	114460	0,602	150 227	5,32	0,054	8145,81
Аналог 6	211509	0,927	180 255	7,30	0,074	13420,92
Аналог 7	106700	0,882	95 511	10,81	0,110	10525,33
Аналог 8	141730	0,643	173 999	6,83	0,070	12112,34
Аналог 9	185079	0,761	192 037	34,95	0,356	68422,60
Объект оценки 1	?	0,790	<b>Сумма</b>	<b>98,09</b>	<b>1,000</b>	
<b>ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.</b>						<b>175 111,00</b>

Таблица расчета суммарного коэффициента	Цена продажи, руб. за кв.м.	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иаоо*Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	149 888	0,583	203 031	4,84	0,049	10013,84
Аналог 2	158 179	0,675	185 028	8,73	0,089	16461,67
Аналог 3	139 556	0,675	163 147	8,76	0,089	14565,79
Аналог 4	223 100	0,884	199 208	10,56	0,108	21442,71
Аналог 5	114460	0,602	150 227	5,32	0,054	8145,81
Аналог 6	211509	0,927	180 255	7,30	0,074	13420,92
Аналог 7	106700	0,882	95 511	10,81	0,110	10525,33
Аналог 8	141730	0,643	173 999	6,83	0,070	12112,34
Аналог 9	185079	0,761	192 037	34,95	0,356	68422,60
Объект оценки 2	?	0,790	<b>Сумма</b>	<b>98,09</b>	<b>1,000</b>	
<b>ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.</b>						<b>175 111,00</b>

### **Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом:**

Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления)
3 219,1	175 111	563 699 824	563 700 000
5 419,3	175 111	948 979 050	948 979 000

### **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 8-12%. Таким образом, учитывая площади объектов оценки, ставка капитализации принята на уровне среднего значения – 10%.

Заказчиком предоставлен проект доходов и расходов от сдачи в аренду помещений и расходов на обслуживание здания. Арендные ставки составляют примерно 1800 руб./1 кв.м. в мес. – что соответствует среднерыночным данным.

тыс.руб.	Факт 2016	Факт 2017	Факт 1кв.2018	Факт 2кв.2018	План 3кв.2018	План 4кв.2018	План ИТОГО 2018
<b>ДЦ "Авиа Плаза", ул. Авиаторная 10 к2</b>							
Общая площадь, м2	3 219	3 219	3 219	3 219	3 219	3 219	3 219
Арендопригодная площадь, м2	3 219	3 219	3 219	3 219	3 219	3 219	3 219
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<b>74 932</b>	<b>60 020</b>	<b>15 078</b>	<b>15 292</b>	<b>14 264</b>	<b>13 985</b>	<b>58 620</b>
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>85 192</b>	<b>72 079</b>	<b>18 480</b>	<b>18 253</b>	<b>17 818</b>	<b>17 818</b>	<b>72 369</b>
Арендный доход - постоянная часть	85 192	69 617	17 471	17 681	17 818	17 818	70 787
Арендный доход - переменная часть	0	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.)	0	2 462	1 009	572			1 581
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>-10 259</b>	<b>-12 059</b>	<b>-3 402</b>	<b>-2 961</b>	<b>-3 553</b>	<b>-3 833</b>	<b>-13 749</b>
<b>Эксплуатационные расходы (facility management)</b>	<b>-4 155</b>	<b>-4 155</b>	<b>-1 039</b>	<b>-1 039</b>	<b>-1 348</b>	<b>-1 348</b>	<b>-4 774</b>
Фиксированная часть	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-4 155	-4 155	-1 039	-1 039	-1 348	-1 348	-4 774
<b>Расходы на коммунальные услуги</b>	<b>-5 197</b>	<b>-2 954</b>	<b>-1 052</b>	<b>-615</b>	<b>-675</b>	<b>-1 025</b>	<b>-3 367</b>
<b>Прямые затраты</b>	<b>-907</b>	<b>-4 951</b>	<b>-1 311</b>	<b>-1 307</b>	<b>-1 530</b>	<b>-1 460</b>	<b>-5 609</b>
Расходы на управление (property management)	0	0	0	0	0	0	0
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	0	0	0	0	0	0	0
Налог на имущество	-638	-4 750	-1 272	-1 272	-1 336	-1 336	-5 217
Земельный налог / аренда земли	0	0	0	0	0	0	-149
Страхование	-269	-200	-38	-35	-50	-50	-173
Прочие расходы	0	0	0	0	-70	0	-70
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (НОИ)</b>	<b>74 932</b>	<b>60 020</b>	<b>15 078</b>	<b>15 292</b>	<b>14 264</b>	<b>13 985</b>	<b>58 620</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (НОИ), %</b>	<b>88%</b>	<b>83%</b>	<b>82%</b>	<b>84%</b>	<b>80%</b>	<b>78%</b>	<b>81%</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<b>-1 907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 170</b>	<b>-554</b>	<b>-1 725</b>
<b>ПОКУПКА/ПРОДАЖА АКТИВА</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Цена покупки/продажи Актива	0	0	0	0	0	0	0
Комиссия Брокера / Транзакционные издержки при сделке	0	0	0	0	0	0	0
<b>ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)</b>	<b>-1 907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 170</b>	<b>-554</b>	<b>-1 725</b>
Доля вакантных площадей, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Средняя ставка аренды (gross) \$ за 1 кв.м./год	26 464,47 P	21 626,28 P					21 989,76 P
Эксплуатационные расходы \$ на 1 кв.м./год	1 290,68 P	1 290,68 P					1 482,93 P
Операционные расходы \$ на 1 кв.м./год	3 187,05 P	3 746,14 P					4 271,01 P
Ставка капитализации на дату отчета, %	12,5%	10,0%					9,8%
Стоимость объекта на дату отчета	598 508	598 508	598 508	598 508	598 508	598 508	598 508
Средневзвешанный курс \$	69,1	58	62,3	62,3	62,3	62,3	62,3

тыс.руб.	Факт 2016	Факт 2017	Факт 1кв.2018	Факт 2кв.2018	План 3кв.2018	План 4кв.2018	План ИТОГО 2018
<b>ДЦ, Новорязанская, 24</b>							
Общая площадь, м2	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125
Арендопригодная площадь, м2	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<b>132 358</b>	<b>93 175</b>	<b>22 448</b>	<b>30 989</b>	<b>20 648</b>	<b>21 607</b>	<b>95 692</b>
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>162 281</b>	<b>130 936</b>	<b>32 714</b>	<b>32 904</b>	<b>34 515</b>	<b>34 515</b>	<b>134 648</b>
Арендный доход - постоянная часть	157 955	127 055	31 694	32 048	32 303	32 303	128 349
Арендный доход - переменная часть	793	76	25	25			51
Прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.)	3 533	3 805	995	830	2 212	2 212	6 249
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>-29 923</b>	<b>-37 761</b>	<b>-10 266</b>	<b>-1 915</b>	<b>-13 867</b>	<b>-12 908</b>	<b>-38 956</b>
<b>Эксплуатационные расходы (facility management)</b>	<b>-4 692</b>	<b>-12 061</b>	<b>-3 609</b>	<b>-3 609</b>	<b>-5 984</b>	<b>-4 731</b>	<b>-17 934</b>
Фиксированная часть	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-4 692	-12 061	-3 609	-3 609	-5 984	-4 731	-17 934
<b>Расходы на коммунальные услуги</b>	<b>-4 992</b>	<b>-4 106</b>	<b>-1 055</b>	<b>-891</b>	<b>-1 407</b>	<b>-1 960</b>	<b>-5 304</b>
<b>Прямые затраты</b>	<b>-20 639</b>	<b>-21 594</b>	<b>-5 601</b>	<b>2 586</b>	<b>-6 476</b>	<b>-6 226</b>	<b>-15 718</b>
Расходы на управление (property management)	0	0	0	0	0	0	0
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	0	0	0	0	0	0	0
Налог на имущество	-18 233	-20 364	-4 658	2 661	-5 888	-5 888	-13 773
Земельный налог / аренда земли	0	0	0	0	-226	-226	-451
Страхование	-611	-458	-88	-75	-113	-113	-388
Прочие расходы	-1 795	-772	-856	0	-250	0	-1 106
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (НОИ)</b>	<b>132 358</b>	<b>93 175</b>	<b>22 448</b>	<b>30 989</b>	<b>20 648</b>	<b>21 607</b>	<b>95 692</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (НОИ), %</b>	<b>82%</b>	<b>71%</b>	<b>69%</b>	<b>94%</b>	<b>60%</b>	<b>63%</b>	<b>71%</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<b>-1 907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-573</b>	<b>-1 131</b>	<b>-1 704</b>
<b>ПОКУПКА/ПРОДАЖА АКТИВА</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Цена покупки/продажи Актива	0	0	0	0	0	0	0
Комиссия Брокера / Транзакционные издержки при сделке	0	0	0	0	0	0	0
<b>ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)</b>	<b>-1 907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-573</b>	<b>-1 131</b>	<b>-1 704</b>
Доля вакантных площадей, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Средняя ставка аренды (gross) руб. за 1 кв.м./год	25 919,65 P	20 757,43 P					20 964,83 P
Эксплуатационные расходы руб. на 1 кв.м./год	766,07 P	1 969,29 P					2 928,24 P
Операционные расходы руб. на 1 кв.м./год	4 885,63 P	6 165,51 P					6 360,57 P
Ставка капитализации на дату отчета, %	8,6%	8,5%					7,0%
Стоимость объекта на дату отчета	1 358 449	1 358 449	1 358 449	1 358 449	1 358 449	1 358 449	1 358 449
Средневзвешанный курс \$	69,1	58,1	62,3	62,3	62,3	62,3	62,3

Итоговый расчет стоимости тыс. руб. без учета НДС

	Авиаторная, д.10, к.2	Новорязанская, д.24
Чистый операционный доход (ЧОД), тыс.руб.	58 620	95 692
Коэффициент капитализации	0,10	0,10
Стоимость объекта оценки, тыс.руб. (без НДС)	586 200	956 920

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:

Общая площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления)
3 219,1	586 200 000
5 419,3	956 920 000

## 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 рыночной стоимости объектов применялись два подхода: сравнительный и доходный.

**Таблица результатов расчетов стоимости полученной применением различных подходов.**

Подход к оценке	г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, к.2	г. Москва, ул. Новорязанская, д.24
Затратный подход	Не применялся	Не применялся
Доходный подход	586 200 000	956 920 000
Сравнительный подход	563 700 000	948 979 000

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 8%. Результаты расчета доходным подходом основаны на фактических данных арендных ставок, заполняемости и расходов по содержанию и эксплуатации объектов.

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	0,5
Сравнительный	0,5
Итого:	1

$$V = V_{\text{дох}} \times 0,5 + V_{\text{затр.}} \times 0,5$$

Подход к оценке	г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, к.2	г. Москва, ул. Новорязанская, д.24
Затратный подход	Не применялся	Не применялся
Доходный подход	586 200 000	956 920 000
Сравнительный подход	563 700 000	948 979 000
Согласованное значение	574 950 000	952 950 000

Таким образом,  
**рыночная стоимость, на дату проведения оценки, составит:**  
**1 527 900 000 (Один миллиард пятьсот двадцать семь миллионов девятьсот тысяч) рублей.**

## Описание объектов аналогов для расчета стоимости объектов недвижимости

### Аналог 1

https://www.cian.ru/sale/commercial/183379901/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online - Главная

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Бауманская > Елизаветинский переулок

вчера, 17:58 109 просмотров, 1 за сегодня Платное

### Офис (В), 3 915,8 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Елизаветинский»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Елизаветинский пер., 12С1 [На карте](#)

Курская · 15 мин. пешком
Бауманская · 2 мин. на транспорте
Чкаловская · 1 мин. на транспорте

В избранное
Пожаловаться



41 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
3 915,8 м <sup>2</sup>	5 из 5	Свободно	В

Ближайшая станция метро Курская, Чкаловская, Бауманская.  
 Тип: отдельно стоящее здание  
 Функциональное назначение: нежилое, административное  
 Этажность: 5 надземных этажей + подвал  
 Группа капитальности: I  
 Конструктив:  
 Фундаменты: сборные железобетонные

**714 000 000 Р** ↓

182 339 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO

**CAPITAL METERS** Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

332 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Малотажный бизнес-квартал - Парк Мира

Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская

Тел.: (495) 162-85-96

DM Tower – БЦ класса «А»

Выгодные инвестиции в новый БЦ от 9 800 000 руб., окупаемость 8 лет!

Тел.: (495) 021-12-65

Офисы от 127 000 руб!

Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Девелопер KR Properties

https://www.cian.ru/sale/commercial/183379901/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online - Главная

Фотографии (41) Описание На карте Контактное лицо

наружные и **внутренние** капитальные стены: крупноблочные железобетонные и перегородки: кирпичные, гипсокартонные

Перекрытия: железобетонные (монолитные и сборные)

Полы: керамогранит, ламинат, паркет

Проемы оконные: пластиковые стеклопакеты

Проемы дверные: внутренние - деревянные, наружные металлопластиковые

Отделка внешняя: вентилируемые металлические фасады, витражи

Отделка внутренняя: плитка керамическая, гипсокартон, окраска

Инженерные коммуникации и оборудование:

- центральное отопление,
- канализация,
- радио,
- телефон,
- телевидение,
- холодное и горячее водоснабжение,
- центральная система приточно-вытяжной вентиляции с фильтрацией и подогревом воздуха,
- система кондиционирования решена индивидуально для каждого помещения
- современная система пожарной сигнализации с выводом на пульт охраны,
- электричество выделенная мощность: 260 кВт А,
- в кабинетах разводка оптоволоконными линиями (телефония, интернет),
- система автоматического полива по территории,
- система подпора воды у пожарных гидрантов,
- наземная парковка на 45 машино-мест, возможность увеличения количества парковочных мест,
- современный укомплектованный тренажерный зал,
- обеденный зал, кафе,
- круглосуточная охраняемая территория с автоматическими распашными воротами, с электронной системой контроля доступа и видеонаблюдения снаружи и внутри здания.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	714 000 000 Р
Ставка	182 339 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 108 915 254 Р
Тип сделки	Свободная продажа

**714 000 000 Р** ↓

182 339 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO

**CAPITAL METERS** Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

332 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Малотажный бизнес-квартал - Парк Мира

Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская

Тел.: (495) 162-85-96

DM Tower – БЦ класса «А»

Выгодные инвестиции в новый БЦ от 9 800 000 руб., окупаемость 8 лет!

Тел.: (495) 021-12-65

Офисы от 127 000 руб!

Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Девелопер KR Properties

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/180654320/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online • Главная

26 окт, 02:17 22 просмотра, 0 за сегодня

### Офис (В+), 1 320 м<sup>2</sup>

в многофункциональном комплексе «Омега Плаза (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19 На карте

Автозаводская - 5 мин. пешком

Ипотека от 2 656 039 руб/мес

Оставить заявку

254 000 000 руб

192 425 руб за м<sup>2</sup>

Официальный представитель

**Омега Плаза**  
Агентство недвижимости  
89 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 320 м <sup>2</sup>	1 из 7	Свободно	В+

Продается помещение площадью 1320м в бизнес центре омега плаза. Предложение от собственника. Звоните

https://www.cian.ru/sale/commercial/180654320/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online • Главная

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

### Офис, 1 320 м<sup>2</sup>

### Условия сделки

Цена	254 000 000 руб
Ставка	192 425 руб за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 38 745 762 руб
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

### Планировка

Планировка	Кабинетная
Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

### Парковка

Парковка	Наземная
Количество мест	438

### Инфраструктура

Аптека	Складские помещения	Конференц-зал
Супермаркет	Банкомат	Фитнес-центр
Центральная рецепция	Салон красоты	Нотариальная контора
Ресторан	Кафе	Бассейн

Офис, 1 320 м<sup>2</sup>

254 000 000 руб

192 425 руб за м<sup>2</sup>

Официальный представитель

**Омега Плаза**  
Агентство недвижимости  
89 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение



DM Tower — БЦ класса «А»  
Выгодные инвестиции в новый БЦ от 9 800 000 руб., окупаемость 8 лет!  
Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 127 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Девелопер KR Properties



ПЕРЕГВА ПРОДАЖА от 78 000 руб/м<sup>2</sup>

Технопарк Peregva  
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м<sup>2</sup>! Рядом м. Марьино  
Тел.: (495) 104-78-65

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

### Аналог 3

https://www.cian.ru/biznes-centr-yauza-tauer-ii-moskva-5439/

Министерство сельск Социально-эконом sold-online Главная

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений в бизнес-центре в Москве > ЦАО > Басманный > метро Бауманская > улица Радио

Бизнес-центр Яуза Тауэр (Yauza Tower)

## Бизнес-центр Яуза Тауэр II (Yauza Tower II)

Москва, ул. Радио, 24к2

Бауманская, 12 минут пешком Курская, 15 минут пешком



Класс	A
Общая площадь	9 223,4 м²
Год постройки	2007
Этажность	9 этажей
Парковка	150 мест

Арендная ставка  
от 19 000 до 19 489 Р за м² в год

Стоимость  
115 005 Р за м²

Офисы

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

#### Про бизнес-центр

Бизнес Центр Яуза Тауэр II (Yauza Tower II) находится по адресу Москва, улица Радио, 24к2, расположен недалеко от метро «Бауманская», «Курская».  
Здание площадью 9 223 м², 2007 года постройки, имеет 9 этажей, относится к классу А.  
На территории есть парковка - подземная, наземная на 150 мест, доступ в здание - пропускная система, 2 лифта, в здании есть кафе, банкомат, столовая, парк, отделение банка, центральная рецепция.  
В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 5 предложений об аренде, 1 предложение о продаже помещений в БЦ Яуза Тауэр II (Yauza Tower II).  
Арендная ставка составляет от 19 000 до 19 489 Р за м² в год.  
Стоимость помещения от 115 005 до 115 005 Р за м².

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Отдельный с улицы

Лифт  
Лифт, 2 шт.

Парковка  
Подземная

Арендная ставка составляет от 19 000 до 19 489 Р за м² в год.  
Стоимость помещения от 115 005 до 115 005 Р за м².

Парковка  
Подземная  
Наземная на 150 мест

Инфраструктура  
кафе столовая отделение банка  
банкомат парк центральная рецепция

#### Предложения

Аренда Продажа **Офисы** Торговые площади Склады ПСН

От официального представителя От агентов 1

Тип сделки	Этаж	Площадь м²	Цена млн. руб.
продажа	8 / 9	913 м²	105 млн. руб.



## Аналог 4

https://www.cian.ru/biznes-centr-korpus-a-moskva-12727/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online Главная

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений в бизнес-центре в Москве > ЮЗАО > Эюзино > метро Нахимовский проспект > Одесская улица

Бизнес-центр Лотос

### Бизнес-центр Лотос (Корпус А)

Москва, Одесская ул., 2кА

Нахимовский проспект, 7 минут пешком



Класс	A
Общая площадь	50 652 м²
Год постройки	2014
Этажность	21 этаж
Парковка	1326 мест

Арендная ставка  
от 12 711 до 190 000 Р за м² в год

Стоимость  
от 185 000 до 300 000 Р за м²

Офисы Торговые площади ПСН

**Хотите стать официальным представителем?**

[Отправить заявку](#)

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Парковка  
Подземная на 1326 мест

Инфраструктура  
кафе банкомат аптека

#### Про бизнес-центр

Бизнес Центр Лотос (Корпус А) находится по адресу Москва, Одесская улица, 2кА, расположен недалеко от метро «Нахимовский проспект».

Здание площадью 50 652 м², 2014 года постройки, имеет 21 этаж, относится к классу А.

На территории есть парковка - подземная на 1326 мест, доступ в здание - пропускная система, в здании есть кафе, торговая зона, ресторан, банкомат, отделение банка, центральная рецепция, аптека.

В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 83 предложения об аренде, 11 предложений о продаже помещений в БЦ Лотос (Корпус А).

Арендная ставка составляет от 12 711 до 190 000 Р за м² в год.

Стоимость помещения от 185 000 до 300 000 Р за м².

https://www.cian.ru/biznes-centr-korpus-a-moskva-12727/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online Главная

### Бизнес-центр Лотос (Корпус А)

Об объекте [Предложения 94](#) [На карте](#)

8 - 2 844 м²  
12 711 - 190 000 Р за м² в год

#### Предложения

Аренда **Продажа** Офисы Торговые площади Склады ПСН

От официального представителя **От агентов 11**

Тип сделки	Этаж	Площадь ~	Цена ~
продажа	11 / 21	1 447,1 м²	274,9 млн. руб.
продажа	12 / 21	1 397,1 м²	272,4 млн. руб.
продажа	12 / 21	2 844 м²	637,6 млн. руб.
продажа	1 / 21	171 м²	51,3 млн. руб.
продажа	17 / 20	338 м²	71,6 млн. руб.
продажа	17 / 21	338 м²	71,6 млн. руб.
продажа	13 / 21	648 м²	119,9 млн. руб.
продажа	11 / 20	1 447 м²	274,9 млн. руб.

[Показать все 11 объявлений](#)



Офис  
**274 949 000 Р**  
190 000 Р за м²

Ипотека от ЦИАН

Площадь 1 447,1 м²

Подробнее

ID: 157758  
[Показать телефон](#)

Аналог 5

https://www.cian.ru/sale/commercial/148435920/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online • Главная

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Технопарк > проспект Андропова

сегодня, 10:01 528 просмотров, 0 за сегодня Р Планета

### Офис (В+), 2 036 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Ломоносов»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к7 [На карте](#)

▲ Технопарк - 4 мин. пешком ▲ Автозаводская - 12 мин. на транспорте  
▲ Коломенская - 8 мин. на транспорте

♥ В избранное ↔ ✉ 📄 📍 ▲ Пожаловаться



9 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 036 м <sup>2</sup>	4 из 11	Свободно	В+

СОБСТВЕННИК. На продажу предлагается целиком 4-й этаж в БЦ Нагатино Айлэнд общей площадью 2 036 кв.м. Планировка помещения открытая. Состояние - без отделки. Высота потолков - 3,3 м. Стоимость 1 кв.м. 118 000 руб. Стоимость продажи 240 248 000 руб. Схема сделки - договор купли-продажи объекта недвижимости. 21 машиноместо на многоуровневом паркинге. Метро Технопарк - 1 минута пешком. Бизнес парк Нагатино Айлэнд располагается на полуострове, ограниченном с трех сторон Москва-рекой, а с четвертой - проспектом Андропова. Третье Транспортное Кольцо расположено всего в 1,7 километрах.



**Ипотека от 2 964 438 Р/мес**  
Предварительный расчет  
[Оставить заявку](#)

**283 492 640 Р** ▼

139 240 Р за м<sup>2</sup>

✔ PRO

**Præidium**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

---

 **Бизнес-центр LOFTEC**  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колдун»

---

 **ПРОДАЖА от 78 000 руб/м<sup>2</sup>**  
**ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО**

Технопарк Peregva  
 Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м<sup>2</sup>! Радом м.Марьино  
 Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

---

 **МАЛОЭТАЖНЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ БИЗНЕС-КВАРТАЛ**  
**ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ от 28 м<sup>2</sup>**

Малозажный бизнес-квартал - Парк Мира  
 Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская  
 Тел.: (495) 182-85-96

https://www.cian.ru/sale/commercial/148435920/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online • Главная

фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо

четвертой - проспектом Андропова. Третье Транспортное Кольцо расположено всего в 1,7 километрах. Офис расположен в БЦ Ломоносов - это 11-ти этажное здание, отвечающее всем современным инженерно-техническим требованиям. Общая площадь здания 23 591 кв.м. Многоуровневая наземная парковка. Резидентами являются крупные российские и международные компании: Альфа банк, Райффайзен Банк, ЮникредитБанк, Инвестторгбанк, Тиссен Крупп и др. Развитая инфраструктура - 3 корпоративные столовые, супермаркет, салон цветов, химчистка, салон красоты, кофе-порты, кулинария. Благоустроенная территория в 9,2 га. Центральная система отопления, двухтрубная система вентиляции и кондиционирования. Система автоматического управления всеми инженерно-техническими системами здания с центрального диспетчерского пункта. Фасады здания полированный гранит. Новейшие телекоммуникационные системы. Единая система управления зданием. Идеальное место для размещения офиса серьезной российской или иностранной компании. Также объект является интересным с точки зрения инвестиций офисные площади в Нагатино Айлэнд высоко востребованы. Вакансия в парке не превышает 10%.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	283 492 640 Р
Ставка	139 240 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 43 244 640 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ▲ [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,3 м
Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

**Офис, 2 036 м<sup>2</sup>** ♥ ↔

**283 492 640 Р** ▼

139 240 Р за м<sup>2</sup>

✔ [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✔ PRO

**Præidium**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

---

 **Бизнес-центр LOFTEC**  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колдун»

---

 **ПРОДАЖА от 78 000 руб/м<sup>2</sup>**  
**ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО**

Технопарк Peregva  
 Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м<sup>2</sup>! Радом м.Марьино  
 Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

---

 **МАЛОЭТАЖНЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ БИЗНЕС-КВАРТАЛ**  
**ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ от 28 м<sup>2</sup>**

Малозажный бизнес-квартал - Парк Мира  
 Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская  
 Тел.: (495) 182-85-96

## Аналог 6

https://www.cian.ru/biznes-centr-manchattan-moskva-70123/

Министерство сель: Социально-экономи sold-online Главная

### Бизнес-центр Manhattan (Манхеттен)

Москва, Нижняя Красносельская ул., 35С9  
Бауманская, 5 минут пешком



Класс	V+
Общая площадь	13 200 м²
Год постройки	2016
Этажность	8 этажей
Парковка	654 места

Арендная ставка  
от 22 000 до 354 000 Р за м² в год

Стоимость  
от 201 293 до 1 500 000 Р за м²

Офисы Торговые площади ПСН

Официальный представитель  
**STONE HEDGE**  
STONE HEDGE  
[Показать телефон](#)

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Лифт  
Лифт, 3 шт.

Парковка  
Многоуровневая на 654 места  
Наземная

Инфраструктура  
кафе ресторан супермаркет

**Про бизнес-центр**  
Manhattan – это действующий бизнес-центр класса V+ с развитой инфраструктурой в центре Москвы! Именно в нем расположен центральный офис девелопера проекта – группы компаний STONE HEDGE. Бизнес-центр расположен в Бауманном районе Центрального административного округа. В шаговой доступности находятся 2 станции метро: всего 3 минуты до «Бауманской» и 5 минут до «Красносельской». 15 минут на автомобиле отделяют комплекс от исторического центра Москвы. В районе функционирует развитая сеть автобусов, троллейбусов и трамваев. От бизнес-центра ведут удобные выезды на Садовое кольцо и ТТК. Бауманский район отличает насыщенная инфраструктура, сложившаяся и формирующаяся жилая застройка, высокий уровень деловой активности. В бизнес-центре создана особая атмосфера, напоминающая о ритме деловой жизни Нью-Йорка. Здесь размещаются компании, предпочитающие вести дела в комфортной частной обстановке. Фасады имеют [Показать еще](#)

https://www.cian.ru/biznes-centr-manchattan-moskva-70123/

Министерство сель: Социально-экономи sold-online Главная

### Бизнес-центр Manhattan (Манхеттен)

Об объекте Предложения 36 Технические характеристики На карте

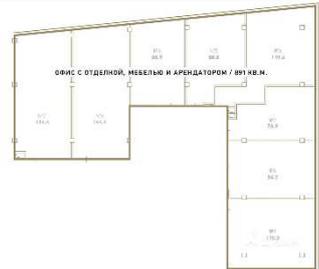
5 - 891 м²  
22 000 - 354 000 Р за м² в год

STONE HEDGE  
[Показать телефон](#)

Аренда Продажа **Офисы** Торговые площади Склады ПСН

От официального представителя От агентов 7

Тип сделки	Этаж	Площадь ~	Цена ~
продажа	4 / 8	891 м²	229,2 млн. руб.
продажа	1 / 9	62,4 м²	23,7 млн. руб.
продажа	2 / 8	119,6 м²	27,5 млн. руб.
продажа	3 / 7	101,7 м²	31,0 млн. руб.
продажа	1 / 9	123,6 м²	51,9 млн. руб.
продажа	4 / 6	320 м²	78,4 млн. руб.
продажа	4 / 8	891 м²	229,2 млн. руб.



Офис с отделкой, мебелью и арендатором / 891 кв.м.

Офис  
**229 254 300 Р**  
257 300 Р за м²

Ипотека от ЦИАН

Площадь 891 м²  
Потолки 3,3 м  
Состояние Офисная отделка

ID: 12200146  
[Показать телефон](#)

[Подробнее](#)

## Аналог 7

https://www.cian.ru/biznes-park-avia-plaza-moskva-5442/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online • Главная

### Бизнес-парк Авиа Плаза

Москва, Авиамоторная ул., 10к2

Авиамоторная, 3 минуты пешком




Класс	B+
Общая площадь	40 000 м²
Год постройки	2006
Этажность	17 этажей
Парковка	340 мест

Офисы Торговые площади

Хотите стать официальным представителем?

[Отправить заявку](#)

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Парковка  
Подземная на 340 мест

Инфраструктура

кафе	банкнот	центральная рецепция
фитнес-центр	столовая	аптека
ресторан	конференц-зал	бассейн
салон красоты	отделение банка	

[Показать еще](#)

### Про бизнес-парк

Бизнес-центр класса «А» и «B+» в районе Лефортово, ЮВАО.  
Бизнес-центр «Авиа Плаза» находится по адресу: улица Авиамоторная, дом 10, корп. 2, в трех минутах пешком от метро «Авиамоторная». Удобный доступ к Авиамоторной и Красноказарменной улицам позволяет быстро добраться на автомобиле до ТТК (1,7 км), Садового кольца (4,5 км), набережной р. Яуза (2 км). Близость шоссе Энтузиастов открывает прямой путь до МКАД (8,5 км). Место очень комфортное для размещения офиса – одно из лучших в Юго-Восточном округе.  
17-этажный деловой комплекс общей площадью 40000 кв. м и полезной арендуемой 14000 кв. м был построен в 2006 году, представляет собой единую архитектурную композицию из трех корпусов, объединенных подземным паркингом.  
Первый корпус занимает префектура Юго-Восточного административного округа Москвы, второй корпус – префектура Битовского административного округа Московской области, третий корпус – филиал государственного учреждения «Федеральное бюро технической инвентаризации».

https://www.cian.ru/biznes-park-avia-plaza-moskva-5442/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online • Главная

### Бизнес-парк Авиа Плаза

Об объекте [Предложения 42](#) [На карте](#) **9 – 3 870 м²**

#### Предложения

Аренда **Продажа** Офисы Торговые площади Склады ПСН

От официального представителя **От агентов 15**

Тип сделки	Этаж	Площадь ~	Цена ~
продажа	14 / 17	770,4 м²	84,7 млн. руб.
продажа	14 / 17	763 м²	99,0 млн. руб.
продажа	14 / 16	763,5 м²	99,2 млн. руб.
продажа	16 / 17	766 м²	99,4 млн. руб.
продажа	14 / 18	764 м²	99,1 млн. руб.
продажа	15 / 17	772 м²	100,2 млн. руб.
продажа	13 / 16	778 м²	101,1 млн. руб.
продажа	13 / 17	778 м²	100,9 млн. руб.

[Показать все 15 объявлений](#)



Офис  
**84 744 000 ₪**  
110 000 ₪ за м²

Ипотека от ЦИАН

Площадь 770,4 м²  
Состояние Офисная отделка

ID: 349173  
[Показать телефон](#)

[Подробнее](#)

## Аналог 8

https://www.cian.ru/ofisno-gostinichnyy-kompleks-6k2-moskva-12530/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online Главная

Офисно-гостиничный комплекс Danilov Plaza (Данилов Плаза)

### Офисно-гостиничный комплекс Danilov Plaza (Данилов Плаза) (6к2)

Москва, Новоданиловская наб., 6к2

Нагатинская, 10 минут на транспорте Тульская, 13 минут пешком Верхние котлы, 15 минут пешком



Класс	В+
Общая площадь	13 428,7 м <sup>2</sup>
Год постройки	2015
Этажность	13 этажей
Парковка	452 места

Арендная ставка  
от 14 500 до 20 280 Р за м<sup>2</sup> в год

Стоимость  
от 173 333 до 197 044 Р за м<sup>2</sup>

Офисы Торговые площади

Хотите стать официальным представителем?

[Отправить заявку](#)

Доступ в здание  
Пропускная система

Вход  
Общий с улицы

Лифт  
Лифт, 4 шт.

Парковка  
Подземная на 452 места

Инфраструктура  
гостиница торговая зона центральная рецепция

**Про офисно-гостиничный комплекс**

Бизнес Центр Danilov Plaza (Данилов Плаза) (6к2) находится по адресу Москва, Новоданиловская набережная, 6к2, расположен недалеко от метро «Нагатинская», «Тульская», «Верхние котлы». Здание площадью 13 429 м<sup>2</sup>, 2015 года постройки, имеет 13 этажей, относится к классу В+.

На территории есть парковка - подземная на 452 места, доступ в здание - пропускная система, 4 лифта, в здании есть гостиница, кафе, торговая зона, столовая, центральная рецепция.

В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 6 предложений об аренде, 2 предложения о продаже помещений в БЦ Danilov Plaza (Данилов Плаза) (6к2).

Арендная ставка составляет от 14 500 до 20 280 Р за м<sup>2</sup> в год. Стоимость помещения от 173 333 до 197 044 Р за м<sup>2</sup>.

https://www.cian.ru/sale/commercial/168976286/

Министерство сель: Социально-эконом: sold-online Главная

Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 6к2 На карте

Тульская - 15 мин. пешком Верхние котлы - 15 мин. пешком

ЗИЛ - 23 мин. пешком

Ипотека от от 4 182 738 Р/мес "Предварительная оценка"

Оставить заявку

В избранное

Пожаловаться



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 80 до 2 030 м <sup>2</sup>	7 из 13	Свободно	В+

В настоящее время завершаются ремонтные работы "под чистовую отделку". Высокие потолки - 3,4 м. К помещениям прилегают 20 м/мест в подземном паркинге.

Бизнес-центр класса В+ "Danilov Plaza" (Данилов Плаза) расположен на первой линии Новоданиловской набережной. Удобная транспортная доступность: Варшавское шоссе и Нагатинская набережная, ТТК, станция метро "Тульская" в 10-15 минутах.

Комплекс состоит из двух тринадцатизэтажных зданий в современном архитектурном стиле с панорамным остеклением. Качественное инженерное оборудование и система пожарной безопасности, здание подключено к единой системе управления, установлены скоростные лифты. Служба ресепшн.

"Danilov Plaza" имеет комфортную инфраструктуру: подземный паркинг на 452 м/м, кафе, столовую и небольшую торговую галерею, которые находятся в завершающих стадиях формирования. Бизнес-центр окружен парковыми зонами, различными медицинскими и учебными учреждениями, торговыми центрами и салонами услуг. Безопасность сотрудников обеспечивает круглосуточное видеонаблюдение с записью на цифровой регистратор и контроль доступа на территорию.

от 15 763 547 до 400 000 000 Р

197 045 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Екатерина Стародубцева  
МЕЗОН

Показать телефон

Написать сообщение

Бизнес-центр ЮБТЭС  
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Калди»

Малоэтажный бизнес-квартал - Парк Марс  
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская  
Тел.: (495) 182-85-96

DM Tower - БЦ класса «А»  
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб./м<sup>2</sup>. Площадь от 68 м<sup>2</sup>. Подземный паркинг!  
Тел.: (495) 021-12-65

Офисы от 127 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Девелопер KR Properties

## Аналог 9

https://www.cian.ru/sale/commercial/190761263/

Министерство сель... Социально-эконом... sold-online • Главная

### Офис (А), 2 887 м<sup>2</sup>

в многофункциональном комплексе «Монарх»

Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1 На карте

Динамо - 7 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 887 м <sup>2</sup>	6 из 38	Свободно	А

ID 13210. Удобно расположен в непосредственной близости от Ленинградского проспекта, Тверской улицы, Третьего Транспортного Кольца и возможностью выезда в обе стороны. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс А. Многофункциональный комплекс, МФК. Всего этажей: 38. Общая площадь здания 167900 кв. м. 15 м/мест в собственности, продаются отдельно - 44 млн. рублей. Долгосрочные договоры с арендаторами. Эксклюзив!



Ипотека от  
от 6 796 949 Р/мес

Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

**650 000 000 Р**

225 148 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

---

**PRO**

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел

Агентство недвижимости  
1780 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

---

 **Бизнес-центр LOFTEC**  
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колд»

---

 **Особняк на Волонке!**  
Продажа особняка от собственника, 100 м от Кремля, 5 этажей, 3 подземных уровня, 40 м/м.  
Тел.: (495) 126-03-86

---

 **Малозаточный бизнес-квартал - Парк Мира**  
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алесевская  
Тел.: (495) 182-85-96