

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости

обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Гудзон»

ОТЧЕТ № 03-15/01/310112
об оценке рыночной стоимости
обыкновенных именных бездокументарных акций
ЗАО «Гудзон» в количестве 1 (Одной) штуки в
составе пакета акций в количестве
от 990 (Девятьсот девяносто) штук
до 1000 (Одна тысяча) штук

Заказчик:

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

Исполнитель:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА»**

Дата оценки:

20 октября 2015 г.

Дата составления отчета:

28 октября 2015 г.

Москва, 2015 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости

обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Гудзон»

В соответствии с Договором № 01/310112 от 31.01.2012 г. и Техническим заданием № 03 от 21.10.2015 г. специалистами ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» (сокращенное наименование – ООО «ЦОИ») была проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки в составе: Одна обыкновенная именная бездокументарная акция в составе пакета акций в количестве от 990 (Девятьсот девяносто) штук до 1000 (Одна тысяча) штук Закрытого акционерного общества «Гудзон» (ОГРН: 5137746200851, ИНН 7725813091, КПП 772501001, Адрес места нахождения: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 3, офис 11), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг №1-01-82028-Н (далее – «Объект оценки»).

Действительная дата оценки 20 октября 2015 года.

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

2 899 000 (Два миллиона восемьсот девяносто девять тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года, № 611 от 25 сентября 2014 года и № 326 от 01 июня 2015 г.).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Итоговая величина рыночной стоимости и выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых была получена необходимая информация для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета об оценке объекта оценки.

ООО «ЦОИ» не проводило в рамках настоящего отчета проверку достоверности предоставленных заказчиком документов и иной информации, используемой в настоящем отчете.

Генеральный директор,
Эксперт-оценщик



Молокин А.С.

28 октября 2015 года.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	5
1.1. Подтверждение качества оценки	7
1.2. Термины и определения.....	7
2. Условия, допущения и ограничения.....	10
2.1. Общие условия.....	10
2.2. Положение об ответственности	10
2.3. Освобождение от ответственности	10
2.4. Скрытые характеристики и факты.....	11
2.5. Конфиденциальность	11
3. Применяемые стандарты оценки	12
4. Порядок проведения оценочных работ	13
5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	14
5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком	14
5.2. Справочная литература и открытые источники информации.....	16
6. Обзор результатов исследования, определение рыночной стоимости.....	17
6.1. Обзор результатов исследования	17
6.1.1. Цели и задачи оценки.....	17
6.1.2. Объем и этапы проведения работы.....	17
6.2. Определение рыночной стоимости.....	17
7. Характеристика Объекта оценки	20
7.1. Официальные сведения об Обществе.....	20
7.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки, история создания.....	20
7.1.2. Наименование и местоположение Общества	20
7.1.3. Правовой статус Общества.....	20
7.1.4. Филиалы и представительства	20
7.2. Основной и иные виды деятельности Общества.....	20
7.3. Организационная структура Общества	21
7.4. Сведения о размере уставного капитала	21
7.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности ЗАО «Гудзон»	22
7.5.1. Исходные данные	22
7.5.2. Анализ состава, динамики имущества и источников его формирования	25
7.5.3. Анализ финансовой устойчивости.....	26
7.5.5. Анализ платежеспособности и ликвидности	29
7.5.8. Выводы	33
8. Анализ окружения объекта оценки.....	35
9. Методология оценки	43
9.1. Доходный подход	43
9.2. Затратный подход.....	44
9.3. Сравнительный подход.....	45
9.4. Выводы	46
10. Затратный подход к оценке	48
10.1. Предпосылки оценки.....	48

10.2. Рыночная корректировка основных активов	48
10.2.1. Отложенные налоговые активы.	49
10.2.2. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.	49
10.2.3. Дебиторская задолженность	49
10.2.4. Краткосрочные финансовые вложения	49
10.2.5. Денежные средства.....	107
10.2.6. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	107
10.2.7. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	107
10.2.8. Кредиторская задолженность	108
11. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке	109
12. Определение рыночной стоимости Объекта оценки	110
13. Сертификат качества	111
14. Специальные термины и определения, использованные в отчете	112
15. Приложения	118
15.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком	118
15.2. Копии документов, характеризующих уровень квалификации и полиса обязательного страхования ответственности оценщика.....	119

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 01/310112 от 31.01.2012 г. и Техническое задание № 03 от 21.10.2015 г. заключенные между заказчиком Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» и исполнителем – ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА»
Сведения о Заказчике оценки Полное наименование: Организационно-правовая форма ОГРН, дата присвоения Адрес места нахождения	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» Общество с ограниченной ответственностью 1027739209431; дата присвоения: 18.09.2002 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
Сведения об Исполнителе оценки Полное наименование: Организационно-правовая форма ОГРН, дата присвоения Адрес места нахождения:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» Общество с ограниченной ответственностью 5147746199783 от 08 октября 2014 г. 119017, г. Москва, Кадашевская набережная, д. 6/1/2, стр. 3
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность юридического лица (с которым оценщик заключил трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована ООО «Центральное Страхование Общество»; Договор страхования №77700 ОО-000386/15; Страховая сумма 5 000 000 рублей; Срок действия договора страхования: С 01 сентября 2015 года по 31 августа 2016 года.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства (в т.ч., нормативных актов в сфере финансовых рынков), а также с целью принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки будут использоваться для осуществления сделок купли-продажи, для отражения в учете имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» и составления отчетности.
Наименование объекта оценки	Одна обыкновенная именная бездокументарная акция в составе пакета акций в количестве от 990 (Девятьсот девяносто) штук до 1000 (Одна тысяча) штук Закрытого акционерного общества «Гудзон» (ОГРН: 5137746200851, ИНН 7725813091, КПП 772501001, Адрес места нахождения: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 3, офис 11), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-82028-Н.
Оцениваемые права	Право собственности.
Обременения и ограничения использования объекта	Не зарегистрированы.
Дата проведения оценки	20 октября 2015 г.
Дата составления отчёта	28 октября 2015 г.
Результат оценки 100% долей, полученный при применении затратного подхода, руб.	2 899 000 000 рублей.

Результат оценки 100% долей, полученный при применении сравнительного подхода, руб.	Не применялся.
Результат оценки 100% долей, полученный при применении доходного подхода, округленно, руб.	Не применялся.
Итоговая величина рыночной стоимости 1 (Одной) именной бездокументарной акции ЗАО «Гудзон», округленно, руб.	2 899 000,00 руб. (Два миллиона восемьсот девяносто девять тысяч рублей 00 копеек).
Краткое определение оцениваемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</p>
Используемые стандарты оценки	<p>В рамках данного отчета Оценщиком были использованы федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; 2) Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; 3) Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; 4) Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; 5) Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»; <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г.</p>
ФИО оценщиков	Молокин Алексей Станиславович
Адрес места нахождения	119017, г. Москва, Кадашевская набережная, д. 6/1/2, стр. 3
Сведения о профессиональном образовании оценщиков	Диплом НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет "Синергия"» о профессиональной переподготовке регистрационный № 0451 серии ПП-I № 865483 выдан 30 июня 2012 года.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), номер согласно реестра: 3556; Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»; Адрес: 123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А; ИНН 7706598106 КПП 774301001, http://www.smao.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ОАО СК «Альянс»; страховой полис № ОК10-140595717/1 от «29» декабря 2014 г.; период страхования: с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

1.1. Подтверждение качества оценки

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.98 г, Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона Российской Федерации от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»; стандартов оценочной деятельности (ФСО № 1, № 2 и № 3), утвержденных саморегулируемой организацией.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок

1.2. Термины и определения

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

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

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и представляет собой достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается и продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

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

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

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки).

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

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

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

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

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

2. Условия, допущения и ограничения

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

2.1. Общие условия

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

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

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

2.2. Положение об ответственности

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

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

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

2.3. Освобождение от ответственности

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

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

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

2.4. Скрытые характеристики и факты

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

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

2.5. Конфиденциальность

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

3. Применяемые стандарты оценки

Основопологающим нормативным документом для проведения данной оценки послужил Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, с учётом изменений, а также:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015г.;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015г.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г.

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

4. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает в следующие этапы:

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

При проведении настоящей оценки Оценщиком были проведены следующие основные процедуры:

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

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

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

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

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

- Устав ЗАО «Гудзон».
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015284909 от 17.12.2013 г. ОГРН 5137746200851 от 16.12.2013 г.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 77 № 015284910 от 16.12.2013 г.
- Бухгалтерский баланс ЗАО «Гудзон» на 31.12.2014 г. и 30.09.2015 г.
- Расчет чистых активов ЗАО «Гудзон» на 30.09.2015 г.
- Бухгалтерский баланс ООО «ВестИнвест» на 31.12.2014 г. и 30.09.2015 г.
- Бухгалтерский баланс представительства КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» (Riverstretch Trading & Investments Limited) на 30.09.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055582 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055568 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055573 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055579 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055571 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055572 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055576 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055583 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055584 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055581 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055567 от 21.05.2015 г.

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055570 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055569 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055578 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055577 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055575 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055574 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055580 от 21.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН № 225908 от 20.04.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 336898 от 07.05.2010 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 116819 от 07.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 604926 от 11.10.2010 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055560 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055561 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055562 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055563 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055564 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055565 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055566 от 22.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055587 от 20.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055588 от 20.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055589 от 20.05.2015 г.

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055590 от 20.05.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 604867 от 08.10.2010 г.
- Кадастровые паспорта помещений;
- Технические паспорта помещений.

5.2. Справочная литература и открытые источники информации

- Материалы информационно-аналитического агентства «Анализ, консультации и маркетинг» («АК&М») (www.akm.ru).
- Система комплексного раскрытия информации и новостей (www.skrin.ru).
- Российская экономика: тенденции и перспективы. Ежемесячный бюллетень. Институт Экономики переходного периода, Москва (<http://www.iet.ru>).
- Обзор экономических показателей. Экономической экспертной группы Министерства финансов РФ (<http://www.eeg.ru>).
- Обзоры Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (<http://www.forecast.ru>).
- Материалы интернет-сайта Министерства Экономического Развития РФ (www.economy.gov.ru).
- Материалы аналитического агентства «Росбизнесконсалтинг» (www.rbc.ru).
- Материалы Информационного Агентства «Аналитика, Реструктуризация, Банкротство, Инвестиции» (<http://www.ria-arbitr.ru>).
- Материалы брокерской компании Rye, Man & Gor Securities (<http://www.rmg.ru>).
- РБК. Исследования рынков (<http://marketing.rbc.ru/>).
- Федеральная служба государственной статистики. (www.gks.ru).
- Центральный банк России (<http://www.cbr.ru>).

6. Обзор результатов исследования, определение рыночной стоимости

6.1. Обзор результатов исследования

6.1.1. Цели и задачи оценки

Определение рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ЗАО «Гудзон» в составе пакета акций в количестве от 990 (Девятьсот девяносто) штук до 1000 (Одна тысяча) штук Оценка осуществляется по состоянию на 20 октября 2015 года.

Предполагается, что с момента получения Оценщиком последней информации по объекту оценки не произошло существенных изменений, которые могли бы ощутимо повлиять на рыночную стоимость последнего.

6.1.2. Объем и этапы проведения работы

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

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

6.2. Определение рыночной стоимости

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для «Центр оценки имущества» © 1996–2015

аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

По определению стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации ООО «Российское общество оценщиков», рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

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

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

¹ Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) Утвержден 20.07.2007 г.

отметить это важное обстоятельство, в определении рыночной стоимости опускают слова о добровольном покупателе.

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

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

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

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

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

7. Характеристика Объекта оценки

7.1. Официальные сведения об Обществе

7.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки, история создания

Закрытое акционерное общество «Гудзон» зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по гор. Москве.

ОГРН 5137746200851, дата присвоения: 16 декабря 2013 года.

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

ИНН/КПП 7725813091/772501001.

Генеральный директор: Краева Екатерина Александровна.

Общество создано без ограничения срока его деятельности.

7.1.2. Наименование и местоположение Общества

Полное фирменное наименование – Закрытое акционерное общество «Гудзон».

Сокращенное фирменное наименование – ЗАО «Гудзон».

Местонахождение – 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 3, офис 11.

7.1.3. Правовой статус Общества

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

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

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

7.1.4. Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

7.2. Основной и иные виды деятельности Общества

Согласно Уставу, основным видом деятельности ЗАО «Гудзон» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Среди иных уставных видов деятельности общество осуществляет следующие:

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Производство общестроительных работ;
- Управление недвижимым имуществом;
- Строительство дорог, аэродромов и спортивных сооружений;
- Строительство водных сооружений;

- Производство прочих строительных работ;
- Производство электромонтажных работ;
- Производство изоляционных работ;
- Монтаж прочего инженерного оборудования;
- Производство столярных и плотничных работ;
- Устройство покрытий полов и облицовка стен;
- Производство малярных и стекольных работ;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Аренда строительных машин и оборудования с оператором;
- Деятельность в области права;
- Деятельность в области бухгалтерского учета и аудита;
- Исследование конъюнктуры рынка и выявление общественного мнения;
- Деятельность по управлению финансово-промышленными группами и холдинг-компаниями;
- Деятельность в области архитектуры; инженерно-техническое проектирование; геологоразведочные и геофизические работы;
- Геодезическая и картографическая деятельность; деятельность в области стандартизации и метрологии;
- Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; виды деятельности, связанные с решением технических задач, не включенные в другие группировки;
- Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- Деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом;
- Устройство покрытий зданий и сооружений;

7.3. Организационная структура Общества

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание Участников.
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

7.4. Сведения о размере уставного капитала

Уставный капитал Общества составляет 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей и разделен на 35 (Тридцать пять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая. Выпуск зарегистрирован ГУ ЦБ РФ от 03.04.2014 г. Регистрационный номер выпуска ценных бумаг №1-01-82028-Н.

На дату оценки 99% акций эмитента принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции». Владелец 1% акций ЗАО «Гудзон» является гражданка РФ Навроцкая И.Е.

7.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности ЗАО «Гудзон»

7.5.1. Исходные данные

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

на выбор методов и способов оценки, прогнозирование доходов и расходов предприятия;

на определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтирования денежного потока;

на величины мультипликаторов, используемых при согласовании результатов, полученных при использовании различных подходов в Оценке стоимости Объекта оценки.

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

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

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

- бухгалтерская отчетность за 2014 г. и 9 месяцев 2015 г.

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

Данный анализ носит ограниченный характер, поскольку:

а) использовали финансовые отчеты только за указанный выше период;

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

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

Таблица 1. Бухгалтерский баланс на 30.09.2015 гг., тыс. руб.

Показатель	Код стр.	2014 г.	3 квартал 2015 г.
А К Т И В			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-
Основные средства	1150	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	22 035	85 966
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
		-	-
ИТОГО по разделу I.	1100	22 035	85 966
		-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	41	130
Дебиторская задолженность	1230	758	616
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 708 755	5 684 001
в том числе:		-	-
Вложения в 100% долей ООО "ВестИнвест"		-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	99	714
Прочие оборотные активы	1260	-	-
		-	-
ИТОГО по разделу II.	1200	5 709 653	5 685 462
БАЛАНС	1600	5 731 688	5 771 427
П А С С И В			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставной капитал	1310	35	35
Собственные акции выкупленные у акционеров	1320	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-
Резервный капитал	1360	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	- 88 917	- 344 683
ИТОГО по разделу III.	1300	- 88 882	- 344 828
		-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410	5 622 107	5 622 507
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-
		-	-
ИТОГО по разделу IV.	1400	5 622 107	5 622 507
VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ			
Заемные средства	1510	165 968	488 564
Кредиторская задолженность	1520	32 496	5
Доходы будущих периодов	1530	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-
		-	-
ИТОГО по разделу V.	1500	198 464	488 569
БАЛАНС	1700	5 731 689	5 766 248

Источник: данные Компании

Таблица 2. Отчет о финансовых результатах за 2014 г., 9 мес. 2015, тыс. руб.

Показатель	Код строки	2014	9 мес. 2015
Выручка	2110	-	-
Себестоимость продаж	2120	-	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	(642)	(660)
Расходы, связанные с разведкой и оценкой нефти и газа	2230	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(642)	(660)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	180	228
Проценты к уплате	2330	(121 523)	(106 327)
Прочие доходы	2340	27 649	11 971
Прочие расходы	2350	(16 617)	(12 622)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(110 953)	(107 410)
Текущий налог на прибыль	2410	-	-
в том числе: постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(155)	(155)
Налог на прибыль прошлых лет, доначисленный в текущем году	2425	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	22 035	21 482
Прочее	2460	-	-
штрафы и пени, подлежащие уплате в бюджет	2462	-	-
прочее	2463	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	(88 918)	(85 928)
СПРАВОЧНО		-	-
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	(88 918)	(85 928)
Базовая прибыль (убыток) на акцию (руб.коп.)	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Источник: данные Компании

Судя по данным Отчета о финансовых результатах Компании за 2014 г. и 9 месяцев 2015 г. ЗАО «Гудзон» основную деятельность не вело, поступления денежных средств в организацию происходили в основном от финансовых вложений и прочих доходов. В связи с этим анализ финансовых результатов деятельности предприятия и анализ рентабельности и деловой активности не производился.

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

Таблица 3. Корректировки, используемые в агрегированном балансе.

Статьи баланса	Корректировки	Формула
АКТИВ		
1. Внеоборотные активы	внеоборотные активы и долгосрочная дебиторская задолженность	стр.№1100 ф.1+ стр.№1231 ф.1
2. Оборотные активы	оборотные активы за минусом долгосрочной дебиторской задолженности	стр.№1200 ф.1- стр.№12310 ф.1
2.1. Запасы и затраты	запасы и затраты, НДС по приобретенным ценностям, скорректированные на товары отгруженные.	стр.№1210 ф.1 + стр.№1220 ф.1- стр.№1214 ф.1
2.2. Дебиторская задолженность	дебиторская задолженность и товары отгруженные, которые тоже можно приравнять к краткосрочной дебиторской задолженности.	стр.№12310 ф.1 + стр.№12320 ф.1 + стр.№1214 ф.1

Статьи баланса	Корректировки	Формула
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	сумма денежных средств и краткосрочных финансовых вложений	стр.№1240 ф.1 + стр.№1250 ф.1
2.4. Прочие оборотные активы.		стр.№1260 ф.1
ПАССИВ		
1. Собственный капитал	капитал и резервы плюс доходы будущих периодов и фонды потребления.	стр.№1300 ф.1 + стр.№1530 ф.1 + стр.№1550 ф.1
2. Долгосрочные пассивы		стр.№1400 ф.1
2.1. Займы и кредиты		стр.№1410 ф.1
2.2. Прочие долгосрочные пассивы		стр.№1420 ф.1+стр.№1413 ф.1
3. Краткосрочные пассивы	краткосрочные пассивы за минусом доходов будущих периодов и Фондов потребления.	стр.№1500 ф.1 – стр.№1530 ф.1 – стр.№1550 ф.1
3.1. Займы и кредиты		стр.№1510 ф.1
3.2. Кредиторская задолженность		стр.№1520 ф.1
3.3. Прочие краткосрочные пассивы		стр.№1550 ф.1 + стр.№1540 ф.1

7.5.2. Анализ состава, динамики имущества и источников его формирования

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

Таблица 4. Горизонтальный анализ агрегированного баланса, тыс. руб.

Показатель	Код стр.	2014 г.	3 кв. 2015 г. – конец 2014 г. Изменения	Тем роста, %
АКТИВ				
1. Внеоборотные активы	1100	22 035	63 931	290%
2. Оборотные активы	1200	5 709 653	5 685 420	100%
2.1. Запасы и затраты	1210+1220	41	89	217%
2.2. Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	758	(628)	-83%
2.3. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1250	99	615	621%
2.4. Прочие оборотные активы.	1260	-	-	0%
Баланс	1600	5 731 688	39 739	1%
ПАССИВ				
1. Собственный капитал	1300+1530	- 88 882	(255 946)	288%
2. Долгосрочные пассивы	1400	5 622 107	400	0%
2.1. Займы и кредиты	1410	5 622 107	400	0%
2.2. Прочие долгосрочные пассивы	1420	-	-	0%
3. Краткосрочные пассивы	1500-1530	198 464	290 105	146%
3.1. Займы и кредиты	1510	165 968	322 596	194%
3.2. Кредиторская задолженность	1520	32 496	(32 491)	-100%
3.3. Прочие краткосрочные пассивы	1540	-	-	0%
Баланс	1700	5 731 689	34 559	1%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Таблица 5. Вертикальный анализ агрегированного баланса

Показатель	Код строки	2014 г.	3 квартал 2015 г.
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	0,0%	0,0%

Показатель	Код строки	2014 г.	3 квартал 2015 г.
Незавершенное строительство	1151	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1180+1190	0,4%	1,5%
ИТОГО по разделу 1.	1100	0,4%	1,5%
Оборотные активы			
Запасы+НДС	1210+ 1220	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность (платежи после 12 месяцев)	12310	0,0%	0,0%
Медленно реализуемые активы	1210+1220+12310+1260	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	0,0%	0,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	99,6%	98,5%
Денежные средства	1250	0,0%	0,0%
Наиболее ликвидные активы	1240+1250	99,6%	98,5%
ИТОГО по разделу 2	1200	99,6%	98,5%
БАЛАНС	1100+1200	100,0%	100,0%
Капитал и резервы			
Уставной капитал	1310	0,0%	0,0%
Добавочный и резервный капитал	1350+1360	0,0%	0,0%
ИТОГО по разделу 3.	1300	-1,6%	-6,0%
Долгосрочные обязательства			
ИТОГО по разделу 4.	1400	98,1%	97,5%
Краткосрочные обязательства			
Заёмные средства	1510	2,9%	8,5%
Кредиторская задолженность	1520	0,6%	0,0%
Прочие обязательства	1530+1540+1550	0,0%	0,0%
Краткосрочные пассивы	1510+1540	2,9%	8,5%
ИТОГО по разделу 5.	1500	3,5%	8,5%
Всего заёмных средств	1400+1500	101,6%	106,0%
БАЛАНС	1700	100,0%	0,0%
Величина собственных средств в обороте	1300-1100	-2%	-7%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

На протяжении анализируемого периода активы организации состояли практически исключительно из оборотных активов, что положительным образом сказывается на ликвидности баланса.

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

В общей структуре пассивов абсолютно доминировали долгосрочные пассивы, однако их объем полностью покрывается оборотными активами.

7.5.3. Анализ финансовой устойчивости

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

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

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

«Абсолютная финансовая устойчивость» – излишек собственных оборотных средств.

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

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

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

Финансовая устойчивость предприятия характеризуется следующими коэффициентами рыночной устойчивости:

Коэффициент автономии

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

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

Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)

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

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

Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.

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

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

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

Коэффициент отношения собственных и заемных средств

Коэффициент, обратный коэффициенту соотношения заемных и собственных средств.

Коэффициент маневренности

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

Рекомендуемое значение: 0,5 и выше.

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

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

Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами

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

Рекомендуемое значение 0,6-0,8

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

Коэффициент обеспеченности собственными источниками формирования

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

Рекомендуемое значение $\geq 0,1$

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

Коэффициент имущества производственного назначения

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

Рекомендуемое значение $\Rightarrow 0,6$

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

Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств

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

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

Коэффициент краткосрочной задолженности

Характеризует долю краткосрочных обязательств в общей сумме обязательств

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

Коэффициент кредиторской задолженности

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

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

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

Таблица 6. Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям

Наименование финансового коэффициента	2014 г.	3 кв. 2015 г.
Коэффициент автономии	-0,02	-0,06
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	-65,49	-17,72
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.	259,12	66,14
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	-0,02	-0,06
Коэффициент маневренности	1,25	1,25
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-0,02	-0,08
Коэффициент имущества производственного назначения	0,00	0,01
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	1,02	1,07
Коэффициент краткосрочной задолженности	2,85%	7,99%
Коэффициент кредиторской задолженности	0,56%	0,00%

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям за 2014 – 9 месяцев 2015 гг., говорит о том, что, ситуация на ЗАО «Гудзон» неудовлетворительная.

Показатель «коэффициент автономии» в 2014 г. находился в отрицательной зоне, что является негативным фактом, т.е. заемный капитал не может быть в полной мере компенсирован собственностью предприятия.

Показатель «коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)», за анализируемый период находится также в зоне отрицательных значений. Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств за 9 месяцев 2015 г. снизился с 259,12 до 66,14 пунктов. Также вырос коэффициент краткосрочной задолженности с 2,85% до 7,99%. Коэффициенты маневренности и кредиторской задолженности не изменили своих значений и находились в диапазоне нормативных значений.

7.5.5. Анализ платежеспособности и ликвидности

Платежеспособность – это возможность предприятия расплачиваться по своим обязательствам;

Ликвидность – способность активов предприятия быстро покрыть все финансовые обязательства.

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

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

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

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

Таблица 7. Классификация активов баланса по степени ликвидности

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

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

Таблица 8. Классификация пассивов баланса по степени срочности погашения

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

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

Баланс считается абсолютно ликвидным, если:

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

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

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

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

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

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

Для оценки платежеспособности и ликвидности предприятия используются следующие показатели:

Коэффициент абсолютной ликвидности

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

Рекомендуемое значение - 0,2-0,5

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

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности

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

Рекомендуемое значение - 0,5-1,0

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

Коэффициент текущей ликвидности

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

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

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

Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности

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

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

где:

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

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

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

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

Т = 12 – отчетный период, мес.;

2 – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности.

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

- коэффициент текущей ликвидности имеет значение от 1,5 до 2,5 - на конец отчетного периода данный коэффициент имеет значение 2,08;
- коэффициент обеспеченности собственными средствами имеет значение не менее 0,1.

Таблица 9. Анализ ликвидности баланса по относительным показателям

Наименование финансового коэффициента	2014 г.	3 кв. 2015 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	28,77	11,64
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	28,77	11,64
Коэффициент текущей ликвидности	29	12
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,97	0,91

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Коэффициент абсолютной ликвидности на конец анализируемого периода (30.09.2015 г.) находится выше нормативного значения (0,2-0,5). Это говорит о том, что предприятие в достаточной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов, т.е. свидетельствует о достаточности на предприятии свободных денежных средств.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов.

Коэффициент текущей ликвидности к концу анализируемого периода составил 10, что говорит о том, что предприятие обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. Существует, однако, мнение, что нормативное значение коэффициента текущей ликвидности представлено завышенным – у большинства предприятий этот коэффициент ниже 2, хотя в их платежеспособности сомневаться не приходится. Нормальным считается значение коэффициента 1,5–2,5, в зависимости от отрасли экономики. Значение ниже 1 говорит о высоком финансовом риске, связанном с тем, что предприятие не в состоянии стабильно оплачивать текущие счета. Значение более 3 может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала.

Характеристикой платежеспособности предприятия также является стоимость чистых активов. На диаграмме и в таблице ниже приведен расчет и показана динамика стоимости чистых активов ЗАО «Гудзон».¹

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

Показатель	Код строки	2014 г.	3 кв. 2015 г.
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	1110	-	-
2. Основные средства	1150	-	-
3. Незавершенное строительство	1151	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-
5. Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	-
6. Отложенные налоговые активы	1180	22 035	85 966
7. Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
8. Запасы.	1210	-	-
9. НДС по приобретенным ценностям	1220	41	130
10. Дебиторская задолженность*	12310+12320	758	616
11. Краткосрочные финансовые вложения	1240	5 708 755	5 684 001
в т.ч. 100% долей ООО "ВестИнвест"	-	-	5 684 001

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

Показатель	Код строки	2014 г.	3 кв. 2015 г.
12. Денежные средства	1250	99	714
13. Прочие оборотные активы	1260	-	-
14. Итого активов	-	5 731 688	5 771 427
Пассивы, принимающие участие в расчете	-		
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	5 622 107	5 622 507
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	-	-
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	165 968	488 564
18 Кредиторская задолженность	1520	32 496	5
19. Оценочные обязательства	1540	-	-
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	-	-
21. Итого пассивов		5 820 571	6 111 076
Стоимость чистых активов [14]-[21]		- 88 883	- 339 649

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Расчет чистых активов ЗАО «Гудзон» показал наличие отрицательного значения данного показателя на 30.09.2015 г.

Как видно из таблицы, основным активом Компании, составляющим по стоимости до 99% валюты баланса, являются финансовые вложения в 100% долей ООО «ВестИнвест».

ООО «ВестИнвест» владеет недвижимым имуществом – нежилыми офисными помещениями в Бизнес-центре класса А «Конкорд» расположенного по адресу г. Москва, ул.Шаболовка, д. 10, корпус 2, в Центральном деловом районе, в муниципальном районе Якиманка Центрального административного округа г. Москвы, общей площадью 32 019,60 кв. м,¹ используемыми для сдачи в аренду. Рыночная стоимость данного высоколиквидного актива может значительно отличаться от балансовой стоимости, отраженной в бухгалтерской отчетности ООО «ВестИнвест», что, в свою очередь отражается и на реальной стоимости активов материнской компании – ЗАО «Гудзон».

Помимо указанной недвижимости, ООО «ВестИнвест» принадлежит 100% доля другого хозяйственного общества – резидента Республики Кипр «Компания с ограниченной ответственностью «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» (Riverstretch Trading & Investments Limited)». Данной компании принадлежит на праве собственности недвижимое имущество – нежилые помещения, используемые для сдачи в аренду торговым предприятиям в Торговом центре «Конкорд Маркет», расположенном по адресу г. Москва, ул.Шаболовка, д. 10, корпус 1, в Центральном деловом районе, в муниципальном районе Якиманка Центрального административного округа г. Москвы, общей площадью 9 458,8 кв. м.² Наличие данного актива также влияет на рыночную стоимость чистых активов материнской компании – ООО «ВестИнвест» и, в конечном счете, находит отражение в реальной стоимости чистых активов ЗАО «Гудзон».

7.5.8. Выводы

Анализ финансового состояния ЗАО «Гудзон» за 2014 - 9 месяцев 2015 гг. позволил сделать следующие выводы:

- В течение всего периода наблюдения активы организации состояли исключительно из оборотных активов, что положительным образом сказывается на ликвидности баланса.

¹ Данные свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, см. Приложение

² Данные свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, см. Приложение

- В общей структуре пассивов абсолютно доминировали долгосрочные пассивы, однако их объем не полностью покрывается оборотными активами.
- Анализ финансовой устойчивости и ликвидности баланса ЗАО «Гудзон» на 30.09.2015 г., говорит о том, что, ситуация в Компании не удовлетворительная, коэффициенты ликвидности баланса компании находились ниже нормативных значений.
- Однако при анализе финансового состояния ЗАО «Гудзон» следует учесть, что ее дочерние общества – ООО «ВестИнвест» и находящееся в 100% собственности последнего кипрская компания КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» – владеют значительными активами коммерческой недвижимости, представленными помещениями в престижном многофункциональном офисно-торговом комплексе класса А в Центральном деловом районе г. Москвы, что существенным образом отражается на реальной рыночной стоимости активов материнской компании – ЗАО «Гудзон».

Таким образом, рассматривая финансовое состояние ЗАО «Гудзон» на конец сентября 2015 г. его следует признать в целом положительным. Для объективной оценки рыночной стоимости Компании необходимо произвести переоценку финансовых вложений в ее дочерние общества, обладающие значительными высоколиквидными активами коммерческой недвижимости в г. Москве.

8. Анализ окружения объекта оценки

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

8.1. Основные тенденции социально-экономического развития в январе-сентябре 2015 года

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

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

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

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

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился – в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с

исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле. В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно). Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%). В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки. Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

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

Таблица 11. Основные показатели развития экономики

Показатель	2014 год		2015 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент.* ¹	январь-сент.
ВВП ¹⁾	101,3	100,7	95,5	96,2	0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,7	106,3	100,4	100,6		110,4
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,5	95,7	96,3	0,8	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,6	102,3	93,2	94,6	1,2	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	1,3	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2 ⁵⁾	94,4 ⁵⁾	-0,1	94,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	-0,4	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2 ⁷⁾	124,2 ⁷⁾	92,6	94,4		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	100,2	100,2	94,7 ⁷⁾	95,7 ⁷⁾	-0,6	96,7 ⁷⁾
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0 ⁷⁾	90,3 ⁵⁾⁷⁾	0,0	91,0 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140 ⁵⁾		33104 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,1	5,3	5,2 ⁶⁾	5,5	5,5 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	101,8 ⁷⁾	102,5 ⁷⁾	90,9	89,6	-0,9	91,5
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1 ⁷⁾	96,5 ⁷⁾	-0,3	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6 ¹⁾	-	259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7 ¹⁾	-	143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7	-	54,4

* (с исключением сезонного и календарного факторов, к пред. периоду)

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник: Минэкономразвития России

Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса. Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2%. Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9%. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта.

Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 37,8%, что хуже показателей II квартала 2014 г. более чем в 4 раза, и I квартала текущего года почти на треть. Ускорение спада связано с резким сокращением запасов материальных средств, отрицательный прирост которых достиг 6,7% ВВП. В то же время, замедлился спад накопления основного капитала (до 7,4% против 8,8% в I квартале 2015 года). Положительными факторами стали замедление сокращения инвестиций в основной капитал, затрат на содержание и эксплуатацию природоохранных объектов и продолжающееся с начала 2015 года резкое увеличение поголовья взрослого и производительного скота (основного стада).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжает расти. Рост экспорта товаров и услуг во II квартале 2015 г. замедлился до 1,4%, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг продолжила нарастать и достигла 29,9% (против 9,6 % в соответствующем периоде предыдущего года и 25,0% в I квартале текущего года).

Таблица 12. Динамика и структура элементов использования ВВП

Показатель	2015 год				2014 год	
	динамика ²⁾		структура ³⁾		II квартал	
	I кв.	II кв.	I кв.	II кв.	динамика ²⁾	структура ³⁾
Валовой внутренний продукт	97,8	95,4	100	100	100,7	100
в том числе:						
расходы на конечное потребление домашних хозяйств	93,6	93,8	76,2	77,1	100,1	73,3
государственного управления	91,0	91,3	54,5	55,3	100,2	52,7
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	99,9	100,0	21,3	21,3	100,0	20,3
валовое накопление	101,3	101,9	0,4	0,5	98,5	0,3
валовое накопление основного капитала ¹⁾	71,5	62,2	10,5	12,6	91,1	19,1
экспорт	91,2	92,6	13,1	19,3	98,1	18,8
импорт	104,5	101,4	37,7	31,8	101,7	30,5
	75,0	70,1	24,4	21,5	90,4	22,9

1) Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

2) В % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: Минэкономразвития России

В структуре использования ВВП во II квартале текущего года по сравнению со II кварталом 2014 г. сохраняется структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта.

Доля потребительских расходов достигла 77,1% при сокращении валового накопления и чистого экспорта до 12,6% и 10,3 процента.

В течение 2015 года ситуация складывается иначе. На фоне падения доли чистого экспорта до 10,3% (I квартал – 13,3%), сохраняется одновременный рост потребительской и инвестиционной компонент ВВП.

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в первом полугодии 2015 года изменялись следующим образом:

Таблица 13. Структура ВВП по источникам доходов

Параметр	2014			2015		
	I кв.	II кв.	I полуг.	I кв.	II кв.	I полуг.
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100	100
в том числе:						
Оплата труда наемных работников (включая скрытые оплаты труда и смешанные доходы)	56,6	53,4	54,9	56,0	55,2	55,6
Чистые налоги на производство и импорт	16,4	16,9	16,6	14,9	12,5	13,8
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	27,0	29,7	28,5	29,1	32,3	30,6

Источник: Минэкономразвития России

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 55,6% ВВП в 2015 году, против 54,9% ВВП в аналогичном периоде 2014 года. Во II квартале текущего года она сложилась ниже уровня предыдущего квартала (55,2 и 56,0% соответственно), но выше II квартала 2014 года.

Относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт (включающих НДС, акцизы и таможенные пошлины), начавшееся в начале 2015 года, во II квартале ускорилось и составило за полугодие 2,9 п. пункта в годовой оценке. Снижение, главным образом, связано с резко отрицательной динамикой мировых цен на энергоносители, повлекшей за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых в первом полугодии 2015 года составило более 40% в номинальном выражении.

Значительное снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне небольшого роста относительной доли оплаты труда наемных работников по итогам первого полугодия 2015 года привело к увеличению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 30,6% ВВП против 28,5% ВВП в аналогичном периоде 2014 года.

Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов экономики говорит о преобладании тенденции экономии издержек предприятиями и перемещении доходов в пользу объема прибыли, остающейся в их распоряжении.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к сентябрю прошлого года составило 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации траектории ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре динамика ВВП показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу.

Согласно данным Росстата, индекс промышленного производства снизился в сентябре на 3,7% в годовом выражении, что стало лучшим показателем, начиная с апреля текущего года. При сохранении определенной стабильности в добыче полезных ископаемых (как и в августе, рост составил 0,8% к соответствующему периоду прошлого года), августовская динамика обрабатывающих производств улучшилась на 1,4 п. пункта (до -5,4% к сентябрю предыдущего года против -6,8% в августе соответственно). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды, ввиду сезонного фактора, несколько ухудшило показатели (-2,6% против -0,7% в августе).

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показал еще более оптимистичные результаты, включая максимальный показатель по самому индексу (+0,8%), но, что наиболее примечательно – первый за весь 2015 год положительный показатель в обрабатывающих производствах

(+1,2%). Добыча полезных ископаемых, в свою очередь, достаточно стабильна на протяжении квартала (+0,2%).

Таким образом, второй квартал 2015 года продолжает оставаться худшим по производственным показателям, а прогнозируемая Минэкономразвития ранее тенденция к постепенному восстановлению промышленности ближе к концу года остается в силе.

Промышленное производство в январе-сентябре 2015 г. снизилось на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. Продолжился рост добычи полезных ископаемых (0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды сократилось на 0,6 %. Снижение обрабатывающих производств в январе-сентябре составило 5,2%, вклад в общее сокращение промышленного производства составил 3,2 процента.

Сокращение инвестиций к уровню соответствующего месяца прошлого года в сентябре 2015 г. замедлилось и составило 5,6% (в предыдущем месяце инвестиции сократились на 6,8%). Динамика инвестиций в основной капитал, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, в сентябре составила -0,1 %. Несмотря на замедление сокращения инвестиционной активности в августе и сентябре, по итогам III квартала сокращение инвестиций в основной капитал незначительно ускорилось до 6,8% (против 6,7% во II квартале 2015 года). В целом за девять месяцев текущего года инвестиции снизились на 5,8%.

К основным факторам сокращения инвестиционной активности можно отнести снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения и ограничения источников финансирования (ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков). Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.09.2015 г. в номинальном выражении снизился на 12,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 17,9 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 5,62 п. пункта, достигнув в августе текущего года 14,24 процента. Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 17,33% годовых в августе текущего года. Несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается достаточно высоким для многих видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» снизился по сравнению с сентябрем 2014 года на 9,1%, а за период с начала года – на 8,3%. Динамика строительства, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, в сентябре составила -0,4%.

При этом после 17-месячного непрерывного роста, начиная с июня текущего года, четвертый месяц продолжается снижение ввода жилых домов (в сентябре снижение составило 5,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года). Однако благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам трех кварталов сохраняется прирост ввода жилья, который составил 7,0% (52,0 млн. кв. м общей площади жилых домов). На спрос на недвижимость оказывает влияние как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца (12,88% годовых на 1 сентября текущего года). На этом фоне на 39,9% сократился номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов (с 1101 млрд. руб. до 662 млрд. руб. за восемь месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 37,7 процента.

Сельское хозяйство продолжает оказывать положительное влияние на общеэкономическую динамику. По итогам девяти месяцев 2015 г. прирост производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 2,4 процента. В том числе в сентябре годовые темпы ускорились до 4,0% против 2,3% в августе.

В сентябре 2015 г. под влиянием снижения реальной заработной платы и реальных располагаемых денежных доходов существенно изменились потребительские предпочтения населения, и оно перешло на сберегательную модель поведения. По сравнению с сентябрем прошлого года оборот розничной торговли снизился на 10,4%, что является максимальным снижением в текущем году, в том числе по пищевым продуктам, включая напитки и табачным изделиям – на 9,7%, по непродовольственным товарам – на 10,9 процента.

По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением сезонности в сентябре составило 0,9%.

В целом за период с начала года оборот розничной торговли снизился на 8,5% по сравнению с январем-сентябрем 2014 года. При этом сокращение было достаточно равномерным: оборот розничной торговли пищевыми продуктами снизился на 8,3%, непродовольственными товарами – на 8,6%.

В сентябре снижение годовой динамики платных услуг населению усилилось. По сравнению с сентябрем 2014 г. объем оказанных населению платных услуг уменьшился на 3,5% против снижения на 2,9% в августе соответственно. За девять месяцев текущего года объем платных услуг населению снизился на 1,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

С исключением сезонного фактора реальная заработная плата в сентябре показала нулевую динамику. Несмотря на это, годовые темпы сокращения увеличились до 9,7% против 9,0% в августе. За девять месяцев текущего года реальная заработная плата сократилась на 9,0% к соответствующему периоду прошлого года. В последующие месяцы ожидается улучшение ситуации, чему будет способствовать постепенное замедление инфляции и негативная база конца 2014 года.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1 % к августу 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в сентябре 2015 г. снизился по сравнению с сентябрем прошлого года на 33,7% и составил 21,9 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 27,2% (3,7 млрд. долл. США).



Источник: расчеты Минэкономразвития России

Доли стран дальнего зарубежья и стран СНГ в общем объеме экспорта России в январе-сентябре 2015 г. не изменились относительно января-сентября 2014 года.

В сентябре 2015 г. цена на нефть марки «Urals» увеличилась относительно августа 2015 г. на 2,2% и составила 46,7 доллара США за баррель (средняя цена по данным информационных агентств), по сравнению с сентябрем 2014 г. цена сократилась на 51,3 процента. В январе-сентябре 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 48,2% до 54,4 доллара США за баррель.



Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 г.). Импорт из стран дальнего зарубежья в сентябре 2015 г. составил 15,1 млрд. долл. США (66,2% к сентябрю 2014 г.), из стран СНГ – 1,6 млрд. долларов США (50,6% к сентябрю 2014 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-сентябре 2015 г. по сравнению с январем-сентябрем уменьшилась на 0,1 п. пункта до 87,8, доля стран СНГ соответственно увеличилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – сентябре 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшился на 38,2 процента.

В сентябре 2015 г. относительно сентября 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья уменьшился на 32,3%, наблюдалось сокращение закупок текстильных изделий и обуви на 38,1%, продукции машиностроения – на 31,5%, химической продукции – на 29,3%, продовольственных товаров – на 29,2 процента.

В сентябре 2015 г. стоимостный объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья увеличился по сравнению с августом 2015 г., рост составил 5,4 процента.

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

В сентябре ослабление номинального эффективного курса рубля составило 1,4%, а в целом за январь-сентябрь 2015 г. (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – 6,4 %. Реальный эффективный курс за сентябрь ослаб на 0,9%, в целом за первые девять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 0,4 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6%, к евро – 2,9%, к фунту стерлингов – 0,2%, к швейцарскому франку – 1,8%, к японской иене – 4,3%, к канадскому доллару – 0,7 процента. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 9,4%, к фунту стерлингов – 6,5%, к швейцарскому франку – 7,7%, к японской иене – 8,15%, укрепление к евро – 0,7%, к канадскому доллару – 3,4 процента.

За сентябрь текущего года объем международных резервов увеличился на 4,924 млрд. долл. США против 8,717 млрд. долл. США месяцем ранее (в сентябре 2014 г. наблюдалось уменьшение на 10,988 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила за сентябрь 0,64 млрд. долл. из-за ослабления курса британского фунта, а также канадского и австралийского доллара по отношению к доллару США, положительное изменение стоимости монетарного золота – 1,21 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в размере 4,35 млрд. долл. США. Операции по покупке (продаже) валюты Банком России в сентябре не проводились. В целом за январь-сентябрь сокращение резервов составило 14,193 млрд. долл. США (в январе-сентябре годом ранее – 55,355 млрд. долл. США). По состоянию на 1 октября 2015 г. объем международных резервов составил 371,267 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-сентябре текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 789,62 млрд. руб., или 1,5% ВВП против профицита в размере 1169,29 млрд. руб. (2,25% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 10143,13 млрд. руб., или 19,2% ВВП (10698,31 млрд. руб., или 20,6% ВВП в январе-сентябре 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 10932,74 млрд. руб., или 20,7% ВВП против 9529,02 млрд. руб. (18,4% ВВП) за первые девять месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 10479,13 млрд. руб., или 19,8% ВВП (9187,11 млрд. руб., или 17,7% ВВП в январе-сентябре 2014 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 453,61 млрд. руб., или 0,86% ВВП против 341,91 млрд. руб., или 0,66% ВВП в январе-сентябре годом ранее.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ (www.economy.gov.ru).

9. Методология оценки

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

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

9.1. Доходный подход

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

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

Метод прямой капитализации.

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

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

где:

SA – избыточные (неоперационные) активы

LL – долгосрочная задолженность

NWC – избыток (дефицит) собственного оборотного капитала.

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

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования предприятия в будущем, на протяжении установленного Оценщиком разумного периода владения
- оценку стоимости будущей рыночной стоимости предприятия (стоимости реверсии) в конце этого периода
- пересчет потока периодических доходов и стоимости реверсии в текущую стоимость, с использованием процедуры дисконтирования.

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

Сущность метода дисконтирования денежного потока выражается формулой:

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

V – рыночная стоимость 100%-го пакета акций

n – рассматриваемый период владения (горизонт прогнозирования)

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

Y – годовая ставка дисконтирования

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

SA – избыточные (неоперационные) активы

LL – долгосрочная задолженность

NWC – избыток (дефицит) собственного оборотного капитала.

Метод капитализации дивидендов.

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

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

9.2. Затратный подход

Затратный подход предполагает, что стоимость актива равна затратам на его замещение или восстановление за вычетом скидки на физический износ и устаревание. В оценке бизнеса данная концепция применяется для оценки предприятий, стоимость

которых не намного превышает стоимость их материальных активов. Также затратная концепция применяется для оценки отдельных составляющих предприятия.

В рамках данного подхода выделяют два основных метода оценки:

- Метод стоимости чистых активов
- Метод ликвидационной стоимости.

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

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

Базовая формула для затратного подхода:

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

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

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

9.3. Сравнительный подход

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

Далее рассмотрены основные методы данного подхода.

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

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

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

9.4. Выводы

Исходя из полученных от Заказчика данных и в расчете на цели оценки, был сделан вывод, что для проведения расчетов может быть использован один подход к оценке: затратный подход.

Отказ от использования доходного подхода к оценке приведен ниже.

Основные методы доходного подхода к оценке, как метод прямой капитализации, так и метод дисконтированных денежных потоков, используют ретроспективную информацию о доходах и расходах компании, а также бизнес-планы, на основе которых строится модель будущих денежных потоков, генерируемых активом.

Однако оцениваемая компания имеет непродолжительную историю, бизнес-планов оценщику представлено не было. Таким образом, в связи с тем, что в распоряжении оценщика отсутствовали данные для применения методов доходного подхода, оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода для оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета.

Отказ от использования сравнительного подхода к оценке приведен ниже.

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

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

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

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

Сопоставление основных экономических параметров оцениваемой компании с аналогичными показателями других предприятий отрасли позволяет с достаточно высокой степенью точности определить уровень стоимости оцениваемого бизнеса. Основным преимуществом сравнительного подхода является использование фактических

цен купли-продажи, которые формируются на рынке. В рамках сравнительного подхода субъективное мнение ограничивается этапами выбора компаний-аналогов и внесения поправок, обеспечивающих сопоставимость.

В рамках сравнительного подхода, как правило, используются следующие методы оценки предприятия:

1) метод компании-аналога (метод рынка капитала) – основан на ценах на акции сходных компаний на отечественном и зарубежном фондовом рынке, а, следовательно, наиболее эффективен при оценке миноритарного (неконтрольного) пакета акций;

2) метод сделок – основан на ценах приобретения пакетов акций (долей участия) в сходных компаниях;

3) метод отраслевых коэффициентов (метод отраслевых соотношений) – базируется на специальных формулах или ценовых показателях, используемых в различных отраслях; отраслевые коэффициенты определяются на основе длительных статистических наблюдений за ценой продажи предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми характеристиками;

4) метод предыдущих сделок с объектом оценки. Прошлые сделки купли-продажи оцениваемых акций являются хорошим источником меры их стоимости.

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

Метод отраслевых коэффициентов не использовался вследствие того, что рынок капитала в России не имеет ни достаточно долгой истории, ни достаточного объема накопленной информации для того, чтобы определить отраслевые коэффициенты для компаний, осуществляющих внешнеэкономическую деятельность.

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

Метод сделок. Рынок продажи акций предприятий, которые могли бы стать потенциальными аналогами оцениваемого предприятия, в настоящее время не развит. Оцениваемая компания в период с момента создания до даты оценки основную уставную деятельность не вела, не сдавала бухгалтерскую налоговую отчетность, вследствие чего невозможно установить параметры для сравнения.

В рамках настоящего отчета об оценке оценщик избрал затратный в качестве основного подхода к оценке объекта оценки.

10. Затратный подход к оценке

10.1. Предпосылки оценки

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

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

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

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

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

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

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

Исходными данными для проведения оценки в рамках данного подхода послужил Бухгалтерский баланс ЗАО «Гудзон» на 30.09.2015 г.

10.2. Рыночная корректировка основных активов

По данным бухгалтерской отчетности ЗАО «Гудзон» балансовая стоимость активов и обязательств имела следующие значения:

Таблица 14. Балансовая стоимость чистых активов ЗАО «Гудзон»

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость, на 30.09.15, тыс. руб.
Активы, принимающие участие в расчете		
1. Нематериальные активы	1110	-
2. Основные средства	1150	-
3. Незавершенное строительство	1151	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-
5. Долгосрочные финансовые вложения	1170	-
6. Отложенные налоговые активы	1180	85 966
7. Прочие внеоборотные активы	1190	-
8. Запасы.	1210	-
9. НДС по приобретенным ценностям	1220	130
10. Дебиторская задолженность*	12310+12320	616
11. Краткосрочные финансовые вложения в т.ч. 100% долей ООО "ВестИнвест"	1240	5 684 001
12. Денежные средства	1250	714
13. Прочие оборотные активы	1260	-
14. Итого активов		5 771 427
Пассивы, принимающие участие в расчете		
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	5 622 507
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	-
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	488 564
18. Кредиторская задолженность	1520	5
19. Оценочные обязательства	1540	-
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	-
21. Итого пассивов		6 111 076
Стоимость чистых активов [14]-[21]		- 339 649

Источник: данные Компании, расчеты оценщика

Корректировка балансовых значений активов и обязательств Компании приведена ниже.

10.2.1. Отложенные налоговые активы.

Величина активов по данной статье не подлежит корректировке и принимается к расчету по балансовой стоимости: **85 966 тыс. руб.**

10.2.2. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

Величина активов по данной статье не подлежит корректировке и принимается к расчету по балансовой стоимости: **130 тыс. руб.**

10.2.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность представлена расчетами с поставщиками и подрядчиками, прежде всего – арендодателем. Основания для корректировки активов по данной статье баланса отсутствуют, их величина принимается к расчету по балансовой стоимости.

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности Компании составляет округленно **616 тыс.руб.**

10.2.4. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения ЗАО «Гудзон», балансовая стоимость которых составляет 5 684 001 тыс. руб., представлены вложениями в 100% долей ООО «ВестИнвест».

Как отмечалось выше, ООО «ВестИнвест» и находящееся в 100% собственности данного общества кипрская компания КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» владеют значительными площадями в престижном офисно-торговом комплексе класса А в Центральном деловом районе г. Москвы, что существенным образом отражается на реальной рыночной стоимости активов материнской компании – ЗАО «Гудзон». Следовательно, для определения рыночной стоимости финансовых вложений ЗАО «Гудзон» требуется произвести рыночную корректировку, включая расчет чистых активов ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед».

Основные сведения о дочерних обществах представлены в таблице ниже.

Таблица 15. Основные сведения о дочерних обществах ЗАО «Гудзон»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВестИнвест»	Компания с ограниченной ответственностью «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» (Riverstretch Trading & Investments Limited)
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ВестИнвест»	КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»
Регистрационные данные	ОГРН: 1087746256058, дата присвоения: 21.02.2008 ИНН 7710708288, КПП 771001001	Регистрационный номер: 202180
Адрес места нахождения	125047, г. Москва, Лесной 4-й пер., д.4, оф 13-16	Афентрикас 4, Афентрика Корт, Офис 2, 6018, Ларнака, Кипр
Уставный капитал	6 000 000 руб.	отсутствует
Структура собственности	ЗАО «Гудзон»: 100%	ООО «ВестИнвест»: 100%*
Балансовая стоимость активов на 30.09.2015 г., тыс. руб.	8 279 415	935 133
Балансовая стоимость обязательств на 30.09.2015 г., тыс. руб.	9 710 472	890 691
Основные активы	Нежилые помещения офисного использования общей площадью 32 019,6 кв.м, в Бизнес-центре класса А расположенном по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2	Нежилые помещения торгового использования общей площадью 9 458,8 кв.м, в Торговом центре класса А расположенном по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2

*Составляют 100% балансовой стоимости статьи «Долгосрочные финансовые вложения» в бухгалтерском балансе ООО «ВестИнвест».

Как видно из таблицы, дочерние компании ЗАО «Гудзон» являются владельцами высоколиквидных активов нежилой недвижимости в Центральном деловом районе г.Москвы. Балансовая стоимость данных объектов отражена по статье «Основные средства» в бухгалтерском балансе ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед». При этом финансовые вложения ООО «ВестИнвест» в 100% долей КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» составляют одновременно 100% балансовой стоимости статьи «Долгосрочные финансовые вложения» в бухгалтерском балансе ООО «ВестИнвест». Следовательно, для рыночной корректировки финансовых вложений ЗАО «Гудзон» в доли своих дочерних компаний необходимо произвести оценку рыночной стоимости указанных объектов недвижимости.

Соответственно, корректировка краткосрочных финансовых вложений ЗАО «Гудзон» произведена по следующему алгоритму:

1. Выделение финансовых вложений в 100% долей ООО «ВестИнвест» в статью «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса ЗАО «Гудзон»;

2. Определение балансовой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»;
3. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества и корректировки статьей «Основные средства» балансов ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»;
4. Расчет чистых активов КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» и корректировка статьи «Финансовые вложения» ООО «ВестИнвест»;
5. Расчет чистых активов ООО «ВестИнвест»;
6. Корректировка статьи «Финансовые вложения» ЗАО «Гудзон» путем суммирования скорректированной стоимости вложений в ООО «ВестИнвест» и балансовой стоимости остальных финансовых вложений ЗАО «Гудзон».

1. В Бухгалтерском балансе ЗАО «Гудзон» на 30.09.2015 г. краткосрочные финансовые вложения в 100% долей ООО «ВестИнвест» отражены со стоимостью 5 684 001 тыс. руб.

2. Балансовая (остаточная) стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ВестИнвест», по данным бухгалтерского баланса Общества на 30.09.2015 г. составляет 1 494 350 тыс. руб. Балансовая (остаточная) стоимость недвижимого имущества, принадлежащего КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед», по данным бухгалтерского баланса Общества на 30.09.2015 г. составляет 250 726 тыс. руб.

Данные величины балансовой стоимости имущества указанных обществ будут подвергнуты корректировке в результате расчета рыночной стоимости находящегося на их балансе недвижимого имущества.

10.2.4.1 Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Описание объектов недвижимости

Общая характеристика

ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» в совокупности владеют 100% площадей нежилых помещений в Бизнес-центре «Конкорд» и торговом центре «Конкорд Маркет».

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

Таблица 16. Характеристика места расположения и окружения объектов недвижимости

Параметр	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2
Округ, район	ЦАО, район Якиманка
Ближайшая станция метрополитена	Шаболовская
Удаленность от станции метрополитена, м	500
Длительность пешего перехода от ст. метро, мин	6
Месторасположение относительно центра Москвы	Между Садовым кольцом и ТТК
Удаленность от СК, км	1
Географическое направление	Юго-Западное
Ближайшая автомагистраль	Ленинский проспект
Расстояние до шоссе, км	1
Плотность застройки	Высокая
Тип застройки окружения	Недвижимость административного назначения и жилье
Благоустройство территории	Площадки вокруг оцениваемого объекта асфальтированы
Транспортная доступность	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъезд осуществляется с ул. Шаболова, интенсивность средняя-высокая

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права, данные визуального осмотра

Оцениваемые нежилые помещения входят в состав имущественных комплексов: Бизнес-центр класса А «Конкорд» (помещения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2) и Торговый центр «Конкорд Маркет» (помещения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1).

Объект обладает развитой инфраструктурой: новой столовой, торговой частью комплекса, предлагающей разнообразные товары и услуги (ресторан Чайхона, услуги химчистки, ремонта обуви, супермаркет, кондитерская, товары для животных и пр.).

Важнейшие характеристики оцениваемых нежилых зданий приведены в таблице ниже:

Таблица 17. Основные характеристики нежилых зданий

Параметр	Значение	
	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
Местоположение, адрес	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
Тип здания	Нежилое	Нежилое
Назначение	Административное	Административное
Год ввода в эксплуатацию	2007	2007
Год последнего капитального ремонта	-	-
Этажность (без учета подземных этажей)		
Наличие подвалов (подземных этажей, количество)	в наличии. 1	в наличии. 1
Общая площадь, кв.м	9 460,0	32 019,6
Площадь застройки, кв.м	-	-
Имущественные права на объект недвижимости (здание)		
Правообладатель	Множество правообладателей встроенных помещений	Множество правообладателей встроенных помещений
Вид права	-	-
Правоустанавливающие документы	-	-
Наличие обременений права собственности	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Памятник архитектуры	не является	не является
Земельный участок под зданием		
Наличие оформленного земельного участка под зданием	в наличии	
Кадастровый номер	77:01:0006005:1000	
Общая площадь, кв.м	4300	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для объектов общественно-делового значения	
Вид права на земельный участок под зданием	Право долгосрочной аренды (49 лет)	
Правообладатель (арендодатель) земельного участка	Департамент земельных ресурсов г. Москвы	
Кадастровая стоимость, руб.	464 388 132,00	
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	107 997,24	
Наличие дополнительных улучшений	Административное здание	

Источник: Технические паспорта на нежилые здания

Земельный участок, на котором расположены здания

Земельный участок общей площадью 4 300,0 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006005:1000, на котором расположены здания Объекта оценки, адрес места расположения: г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2, принадлежит Департаменту земельных ресурсов г. Москвы. Право пользования данным земельным участком на условиях долгосрочной аренды принадлежит собственникам встроенных

помещений зданий Объекта оценки согласно Договору №М-01-033527 от 27.08.07 пропорционально общей площади принадлежащих им встроенных помещений.

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

Таблица 18. Физические характеристики зданий Объекта оценки

Параметр	Значение
Общая площадь, кв.м.	41 478,4
Площадь наземной части, кв.м.	18 936,5
Количество входов в здание	12 (с учетом эвакуационных)
Тип фундамента	Монолит
Тип здания	Монолит
Тип перекрытий	ж/бетонные
Тип планировки	Преимущественно открытая. Частично арендаторами выполнена коридорно-кабинетная планировка с помощью легких конструкций.
Шаг колонн, м	7,5
Глубина этажа от окна до окна	39,4
Описание внутренней отделки помещения	Подвесной потолок, стены под покраску, пол – фальшпол, пол в коридорах и холлах – керамогранит, стеклянные перегородки.
Высота потолков в отделанном состоянии, м	2,5
Возможность установки фальшпола	Установлен

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

Величина накопленного износа зданий, согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утверждено Госстроем СССР 8 сентября 1964 года, составляет 5%.

Описание внутренних помещений

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

Подробнее расположение оцениваемых помещений и их текущее использование проанализировано в таблице ниже:

Таблица 19. Характеристика помещений бизнес-центра «Конкорд», находящегося на балансе ООО «ВестИнвест»

Наименование объекта	Место-расположение, адрес	Номера помещения на поэтажном плане	Функциональное назначение	Этаж	Общая площадь, кв.м	Право-устанавливающие документы	Ограничения (обременения) права	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение № 1.1.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	подвал 1, помещение I – комнаты 1,19, 20, с 32 по 36, 39, 40, 40а, 40б, 57,65,86	Подземный паркинг	Подвал (-1)	3 110,9	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055582 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4046	254 894 635,58
Помещение № 1.2.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	цокольный этаж: помещение XXXI комнаты с 1 по 7; помещение XXXII комната 1	Офисное	Цоколь	157,2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055568 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4039	12 880 335,82
Помещение № 1.3.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	цокольный этаж: помещение I - комнаты с 1 по 5, с 20 по 23, 30а	Офисное	Цоколь	1 223,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055573 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4047	100 256 863,32
Помещение № 1.4.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	цокольный этаж: помещение I - комнаты с 6 по 19, с 24 по 30	Офисное	Цоколь	1 509,0	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055579 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4045	123 641 391,59
Помещение № 1.5.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1: помещение III - комнаты с 1 по 21; пом. IV ком. 1,2; пом. IVа ком 1, 2	Офисное	1-й	666,2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055571 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4043	54 585 748,89
Помещение № 1.6.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1, помещение II комната 1	Офисное	1-й	17,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055572 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4054	1 442 073,22
Помещение № 1.7.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	этаж 1 помещение IVа - комнаты 8, 9	Офисное	1-й	20,2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055576 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4040	1 655 106,77
Помещение № 1.8.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1, помещение XXXIII комнаты с 1 по 19	Офисное	1-й	380,9	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055583 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4042	31 209 414,22
Помещение № 1.9.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1 помещение IVа - комнаты 4, 5	Офисное	1-й	33,8	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055584 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4053	2 769 436,07

Наименование объекта	Место-расположение, адрес	Номера помещения на поэтажном плане	Функциональное назначение	Этаж	Общая площадь, кв.м	Право-устанавливающие документы	Ограничения (обременения) права	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение № 1.10.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 2, помещение XXXIV - комнаты с 1 по 3	Офисное	2-й	409,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055581 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4041	33 520 008,81
Помещение № 1.11.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 2, помещение.IX - комнаты с 1 по 11; помещение V - комнаты с 1 по 13, 13а, с 14 по 25, 25а, с 26 пот 29; помещение VI - комнаты с 1 по 8; помещение VII - комната 1; помещение VIII комнат 1; помещение X комната 1; помещение XI - комната 1; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комната 1; помещение XIV - комната 1; помещение XV - комната 1; помещение XVI - комнаты 1, 2	Офисное	2-й	3 171,9	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055567 от 21.05.2015 г.	нет данных	77:01:0006005:4048	259 892 730,27
Помещение № 1.12.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 3, помещение XVII - комнаты с 1 по 3, с 5 по 52; помещение XVIII - комнаты с 1 по 4	Офисное	3-й	3 112,2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055570 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4037	255 001 152,35
Помещение № 1.13.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 4, помещение XIX - комнаты с 1 по 75, 75а, 75б, с 76 по 81, 81а, с 82 по 91	Офисное	4-й	3 133,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055569 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4051	256 754 582,29
Помещение № 1.14.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 5, помещение XX - комнаты с 1 по 36; помещение XXI - комнаты с 1 по 11, 11а, с 12 по 61	Офисное	5-й	2 729,2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055578 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4049	223 619 672,58
Помещение № 1.15.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 6, помещение XXII - комнаты с 1 по 4; помещение XXIII - комнаты с 1 по 30; помещение XXIV - комнаты с 1 по 5	Офисное	6-й	2 605,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055577 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4038	213 451 417,65

Наименование объекта	Место-расположение, адрес	Номера помещения на поэтажном плане	Функциональное назначение	Этаж	Общая площадь, кв.м	Право-устанавливающие документы	Ограничения (обременения) права	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение № 1.16.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 7, помещение XXIX - комнаты с 1 по 33; помещение XXV - комнаты с 1 по 21; помещение XXXVI - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 25; помещение XXVII - комнаты с 1 по 24	Офисное	7-й	2 508,5	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055575 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4052	205 536 402,12
Помещение № 1.17.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 8, помещение XXX - комнаты с 1 по 49	Офисное	8-й	1 174,3	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055574 от 21.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4050	96 217 419,58
Помещение № 1.18.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	технический этаж: помещение XXXV - комнаты с 1 по 3	Офисное	технический	92,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055580 от 21.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4044	7587271,61
Помещение № 1.19.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	подвал 1, помещение I – комнаты 1,32а,122,123,с 127 по 129, 135, 148, 163, 169, 170, 173, с 212 по 214, 230, 231, 231а, 232, 254, 255, 269	Офисное	Подвал (-1)	5 294,4	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН № 225908 от 20.04.2011г.	Не зарегистрировано	условный (77-77-11/082/2011-399), кадастровый (77:01:0006005:2500)	108 924 391,34
Помещение № 1.20.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	подвал пом II – ком. 4, 6, 208, 297, 468, 477, адрес объекта: г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	Офисное	Подвал (-1)	370,9	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 336898 от 07.05.2010г.	Не зарегистрировано	77-77-11/138/2010-805	39 576 372,66
Помещение № 1.21.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	подвал; пом. I – ком. 47, 48, 82, 83, 144, 145	Офисное	Подвал (-1)	186,3	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 116819 от 07.12.2009г.	Не зарегистрировано	условный (77-77-11/184/2009-817), кадастровый (77:01:0006005:3782)	3 832 844,91
Помещение № 1.22.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	подвал; пом. I – ком. 142, 143	Офисное	Подвал (-1)	112,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 604926 от 11.10.2010г.	Не зарегистрировано	условный (77-77-11/184/2009-818), кадастровый (77:01:0006005:3781)	2 306 290,47
ИТОГО	-	-	-	-	32 019,6	-	-	-	-

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права. Технические паспорта помещений, результат визуального осмотра

Таблица 20. Характеристика помещений торгового центра «Конкорд Маркет», находящегося в собственности КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»

Наименование объекта	Место-расположение, адрес	Номера помещения на поэтажном плане	Функциональное назначение	Этаж	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы	Ограничения (обременения) права	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение № 2.1.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение IV - комната 6	Торговое, вспомогательное	Цоколь	10,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055560 от 22.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4059	466 093,31
Помещение № 2.2.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение I - комнаты 83, 98	Торговое	Цоколь	175,0	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055561 от 22.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4055	8 075 874,10
Помещение № 2.3.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение I - комнаты с 68 по 72, с 79 по 81, 81а, 81б, 81в, 81г, 81д, 81е; помещение III - комнаты с 5 по 30	Торговое	Цоколь	667,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055562 от 22.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4057	30 785 232,06
Помещение № 2.4.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение III - комнаты с 2 по 4	Торговое, вспомогательное	Цоколь	21,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055563 от 22.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4058	973 719,68
Помещение № 1.5.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение I - комнаты с 1 по 46, с 73 по 78	Торговое	Цоколь	1 971,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055564 от 22.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4060	90 985 104,97
Помещение № 2.6.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение I - комната 99, 100а, 100, 139а; помещение IV - комнаты с 10 по 12	Торговое, вспомогательное	Цоколь	735,9	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055565 от 22.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4056	33 960 204,28
Помещение № 2.7.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	цокольный этаж, помещение I - комнаты с 47 по 66, 66а, 67, 82, с 84 по 95, 95а, 95б, 96, 97, с 101 по 106, 106а, с 107 по 112, 112а, с 113 по 123, с 125 по 128, с 131 по 134, 134а, с 135 по 139; помещение II, комнаты с 1 по 3	Торговое	Цоколь	3 779,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055566 от 22.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4061	174 420 421,36

Наименование объекта	Место-расположение, адрес	Номера помещения на поэтажном плане	Функциональное назначение	Этаж	Общая площадь, кв.м	Право-устанавливающие документы	Ограничения (обременения) права	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение № 2.8.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1, помещение IVa - комнаты 6, 3	Торговое	1-й	383,6	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055587 от 20.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4064	31 430 641,36
Помещение № 2.9.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1, помещение IVa - комната 7	Торговое, вспомогательное	1-й	16,5	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055588 от 20.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4062	1 351 943,65
Помещение № 2.10.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1, помещение IVa - комната 10	Торговое, вспомогательное	1-й	19,3	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055589 от 20.05.2015 г.	Не зарегистрировано	77:01:0006005:4065	1 581 364,39
Помещение № 2.11.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2	этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, 4, 5, 5а, с 6 по 9, 9а	Торговое	1-й	1304,1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055590 от 20.05.2015 г.	аренда	77:01:0006005:4063	106 852 709,59
Помещение № 2.12.	г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1	подвал пом II – ком. 454, 466, цокольный этаж пом. VI, ком. 1, 4	Торговое, вспомогательное	Подвал	374,9	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 604867 от 08.10.2010 г.	Не зарегистрировано	условный номер (77-77-11/154/2010-239), кадастровый номер (77:01:0006005:3884)	40 003 187,14
ИТОГО:					9 458,8				

Источник: Технические паспорта помещений, результат визуального осмотра

Описание места расположения

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, в границах муниципального района «Якиманка», в 5 минутах пешей ходьбы от станции метро «Шаболовская». Объект оценки расположен в первой линии по ул. Шаболовка. Подъезд к объекту оценки осуществляется по Ленинскому проспекту, ТТК (удаленность до 1 км.)



Рис. 1. Карта г. Москвы с места расположения Объекта оценки

Таблица 21. Характеристика места расположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, муниципальный район Якиманка
2. Объекты окружения застройки	Объектами, окружающими Объект оценки, являются в основном жилые и административные здания с прилегающей инфраструктурой.
Описание непосредственного окружения	
1. Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется преимущественно административной и жилой застройкой.
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью.
2. Виды транспорта Наземный Подземный	Доступ к объекту оценки осуществляется от ст. метро «Шаболовская» (5 мин. пешком), «Октябрьская» (10 мин. пешком), трамваями, личным автотранспортом от Ленского проспекта, ТТК
Состояние окружающей среды	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
2. Интенсивность движения транспорта	Средне-высокая
3. Благоустройство территории: Озеленение Подъездные пути Автостоянки	Озеленение соответствует норме; асфальтовое покрытие хорошее; Есть возможность парковки рядом со зданием

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Основные выводы	
1. Объект недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению	
2. Объект недвижимости располагается в районе с уровнем деловой активности на уровне выше среднего	
3. Объект оценки имеет достаточную транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта	
4. Инженерное обеспечение соответствует СНиПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднегородской.	
5. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисов	

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить его наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как: наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Наибольшая вероятность использования.
2. Физическая возможность.
3. Разумная оправданность.
4. Юридическая законность.
5. Финансовая осуществимость.
6. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для объекта недвижимости критериями дальнейшего использования являются:

- **Физическая возможность.** Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, электроосвещения, канализации), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта в качестве одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.
- **Разумная оправданность.** Данный критерий учитывает помимо факторов, определяющих соответствие или несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта варианту наиболее эффективного использования по критерию «физическая возможность» такие факторы, как: особенность месторасположения объекта (наличие выхода на оживленную улицу; наличие подъездных путей с точки зрения их удобства для каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта); внутренняя планировка помещений объекта (наличие большого внутреннего пространства неразделенного внутренними перегородками; деление внутреннего пространства на отдельные функционирующие блоки (кабинетная система); незначительная общая площадь объекта); «этажность» (в настоящее время

является одним из приоритетных факторов при организации, в частности, объектов торговли); оборудование какого-либо рода трудноотделимыми элементами (стеллажи, витрины, морозильные камеры), в случае их наличия, рассмотрение варианта использования объекта для торговых и складских целей является приоритетным по отношению к варианту использования его как производственного; наличие коммуникаций (выделенные телефонные линии, подвод газа, канализации, водопровода и т.п.) не использование которых неразумно, как с точки зрения необходимости устранения ненужного элемента, так и с точки зрения отказа от возможности его использования (так как в случае ненужности имеющихся элементов на рынке всегда имеются альтернативные варианты предложения объектов недвижимости более соответствующие по своим характеристикам запросам заинтересованного лица).

- **Максимальная стоимость.** Соответствие или несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта варианту наиболее эффективного использования по данному критерию может быть определено:
 - итогами рассмотрения соответствия или несоответствия каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта варианту наиболее эффективного использования по двум приведенным выше критериям, в том случае, если итог их рассмотрения - вывод о том, какой из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта соответствует варианту его наиболее эффективного использования.
 - расчетом значения текущей стоимости объекта и выбором варианта, при котором значение стоимости максимально по тем вариантам наиболее эффективного использования объекта, которые по результатам рассмотрения их соответствия варианту наиболее эффективного использования по двум вышеприведенным критериям не могут быть исключены из дальнейшего рассмотрения, а, следовательно, могут рассматриваться как варианты наиболее эффективного использования.
- **Наибольшая вероятность.** Соответствие или несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения соответствия или несоответствия каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта варианту наиболее эффективного использования по всем выше рассмотренным критериям. Такие критерии как: юридическая законность и финансовая осуществимость не рассматриваются в качестве определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования объекта оценки, так как:
 - в отношении критерия «Юридическая законность»: Заказчиком не предоставлены какие-либо нормативные документы, ограничивающие использование объекта рамками определенного вида функционального использования;
 - в отношении критерия «Финансовая осуществимость»: Согласно результатам визуального осмотра и предоставленным Заказчиком данным, оцениваемый объект недвижимости не требует дополнительных вложений денежных средств для нормального функционирования.
 - Указанные нежилые здания имеют архитектурные и объемно-планировочные решения, соответствующие требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам класса А.

Алгоритм анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки представлен в Таблице ниже.

Таблица 22. Матрица анализа НЭИ в отношении объекта оценки

№ п/п	Вариант использования объекта	Физическая возможность	Разумная оправданность	Максимальная стоимость объекта	Наибольшая вероятность	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	Офисное	соответствует (в отношении Помещений №№ 1.1. ... 1.22)				Вариант соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию
2	Торговое	Соответствует (в отношении помещений №№ 2.1. .. 2.12.)				Вариант не соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию
3	Производственно-складское	не соответствует				Вариант не соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию

Физическая возможность

Конструктивные особенности объекта оценки (согласно результату визуального осмотра и данным технического паспорта ТБТИ) свидетельствуют о целесообразности использования объекта для размещения офисов.

Разумная оправданность

Месторасположение объекта характеризуется следующим:

- Объект оценки расположен в престижном деловом районе с развитой инфраструктурой в окружении жилых и административных зданий.
- для объекта оценки характерно наличие подъездных путей удобных для парковки личного транспорта.
- Архитектурные и объемно-планировочные решения зданий соответствуют требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам класса А.

Таким образом, особенности такой составляющей критерия «Разумная оправданность», как «Месторасположение», свидетельствуют о более приемлемом использовании анализируемого объекта для размещения офисов и торговых предприятий.

Параметр «Наличие специфического оборудования»: помещения характеризуется наличием оборудования и мебели для организации делопроизводства и торговли.

Таким образом, особенности таких составляющих критерия «Разумная оправданность», как «Внутренняя планировка анализируемого объекта, «Наличие специфического оборудования» свидетельствуют о более приемлемом использовании объекта оценки в качестве офисных и торговых помещений.

Максимальная стоимость

Исходя из результатов рассмотрения двух вышеприведенных критериев наиболее эффективному варианту использования оцениваемого объекта по критерию «Максимальная стоимость» соответствует вариант использования объекта оценки для размещения офисов и предприятий торговли.

Наибольшая вероятность

Исходя из результатов рассмотрения всех вышеприведенных критериев наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки по критерию «Наибольшая вероятность» является вариант использования его для размещения офисов и предприятий торговли.

Заключение о наиболее эффективном использовании

В результате рассмотрения соответствия или несоответствия каждого из возможных вариантов использования объекта оценки критериям наиболее эффективного использования мы пришли к выводу, что вариант использования объекта оценки для размещения офисов (в отношении Помещений №№ с 1.1. по 1.22.) и предприятий торговли (в отношении помещений №№ с 2.1. по 2.12.) является вариантом наиболее эффективного использования объекта.

В отношении составляющих Объект оценки - объектов недвижимого имущества, в соответствии с критериями юридической законности и физической возможности наиболее эффективным вариантом использования является использование оцениваемых нежилых помещений в качестве офисных помещений. В рамках настоящего раздела, в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки № 7:

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки был произведен в Разделе 8 настоящего Отчета.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Все помещения, составляющие Объект оценки в рамках настоящего Отчета, представляют собой офисные помещения в бизнес-центре класса А.

Учитывая особенности оцениваемого объекта:

- местоположение – ЦАО г. Москвы, район Якиманка;
- назначение помещений: нежилое, вид использования: для размещения офисов;
- фактическое использование – сдача в аренду для размещения офисов;

Таким образом, объект исследования принадлежит рынку недвижимости, сегмент рынка – рынок качественных офисных и торговых площадей (класса А и В+) в г. Москве.

Для анализа рынка недвижимости офисного назначения в г. Москве оценщиком проанализированы Интернет-ресурсы, содержащие объявления с предложениями продажи и аренды офисных помещений, помещений и баз:

<http://www.cian.ru>;

<https://www.arendator.ru>.

Учитывая закрытый характер рыночных сделок, оценщиком анализировались цены предложений.

Углубленный анализ указанных предложений позволил выявить следующие ценообразующие признаки офисной недвижимости г. Москве:

общая площадь улучшений;

месторасположение (Центральный административный округ г. Москвы, расположение в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом, удаленность от станций метрополитена и автомагистралей);

Класс объектов (офисное/торговое помещение класса А и В+);

Качество отделки;

Общая площадь улучшений. Общей закономерностью в экономике и оценке коммерческой недвижимости является снижение удельной стоимости недвижимости (в расчете на 1 кв.м общей площади) по мере возрастания общей площади всего объекта. Самым общим объяснением данного феномена выступает общеэкономическая закономерность более низкой ликвидности крупных объектов по сравнению с меньшими, т.к. для поиска покупателей уходит больше времени, а продавцы более склонны к снижению цены в процессе торгов.

Месторасположение для недвижимости также повсеместно играет важнейшую роль, так как изменить эту характеристику объекта недвижимости практически невозможно. Месторасположение подразумевает близость к объектам инфраструктуры, транспорта, удобство подъезда, характер окружения, престижность того или иного района.

Анализ рынка аренды

В результате анализа Интернет-изданий, содержащих информацию о предложениях по аренде объектов офисной недвижимости оценщик выявил 7 объектов офисной недвижимости общей площадью от 1000 кв.м до 2000 кв.м каждое. Величина арендной ставки варьирует от 38 136 до 51 823 рублей за 1 кв.м в год (среднее значение – 40 944 руб. за 1 кв.м в год без НДС).

Описание применяемых методов оценки недвижимости и анализ их применимости для целей настоящей оценки

Определение рыночной стоимости недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом,

так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальную стоимость имущества. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (см. рис.1).

Рисунок 1. Методическая структура определения рыночной стоимости



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Затратный подход

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Применительно к оценке недвижимости в рамках затратного подхода может рассчитываться стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

В данном отчете стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости замещения с учетом обесценения на величину совокупного износа.

$$C = C_{з\text{у}} + СНС - O, \text{ где:}$$

- C – стоимость Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом на дату оценки;
- C_{зу} – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки;
- СНС – стоимость нового строительства объекта оценки;
- O – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа.

Износ (обесценение) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как

ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний износ появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

Сравнительный подход

Данный подход основан на нахождении аналогов оцениваемого объекта. Применение данного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, продажа которых имела место в недавнем прошлом;
- выявление различий между оцениваемым объектом и аналогами;
- расчет поправок к цене оцениваемого объекта, на основе выявленных различий;
- корректировка ценовых данных объектов-аналогов на рассчитанные поправки.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, этот подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При анализе рынка Объекта оценки оценщик выявил наличие достаточно активного рынка продажи офисных помещений. Соответственно, препятствий для использования сравнительного подхода к оценке объекта оценки в рамках сравнительного подхода не обнаружено.

Доходный подход

Данный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена

как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

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

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

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

Методы доходного подхода

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

Метод прямой капитализации (метод капитализации дохода)

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

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

$$C = \frac{ЧОД}{k}$$

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

11. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта как суммы текущей стоимости денежных потоков и текущей стоимости реверсии:

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

k – номер прогнозного периода;

ЧОД_k – чистый операционный доход k- го периода;

i – ставка дисконтирования;

C_p – стоимость реверсии;

n – номер последнего периода.

В ходе анализа рынка оцениваемых зданий было установлено, что в г. Москве существует активный рынок аренды офисных помещений. Оцениваемые помещения сдаются в аренду. На основании этого оценщик предполагает использовать доходный подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Вывод о Применимости описанных выше подходов для целей настоящей оценки

Препятствий для применения сравнительного и сравнительного подходов к оценке составляющих Объекта оценки – нежилых помещений, в рамках данного Отчета, не выявлено. Для определения рыночной стоимости нежилых помещений были применены метод скорректированной восстановительной стоимости в рамках затратного подхода к оценке, метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации ренты в рамках доходного.

Обоснованием отказа от применения затратного подхода служит следующее: затратный подход рекомендуется применять к единым объектам недвижимости, тогда как оцениваемые помещения являются встроенными. Оцениваемые помещения имеют много конструктивных элементов с другими помещениями, точно отделить которые не представляется возможным. В связи с этим определение восстановительной стоимости для помещений представляется затруднительным.

Расчет рыночной стоимости помещений

В рамках настоящего Отчета к оценке рыночной стоимости нежилых помещений применяются сравнительный и доходный подходы.

Расчет рыночной стоимости помещений сравнительным подходом

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

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и/или предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта исследования. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичный офферт)

2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта исследования с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения)
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта исследования
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта исследования
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта исследования
6. Расчет рыночной стоимости объекта исследования путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Отбор сходных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж в качестве элемента сравнения использовался 1 кв. м офисных помещений, расположенных на 1-м этаже здания. Дальнейший расчет итоговой величины рыночной стоимости для каждого из оцениваемых помещений произведен путем произведения рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв.м общей площади за офисные помещения, расположенные на 1-м этаже) с учетом корректировки на этаж размещения.

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

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

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

Факторы условий сделки и состояния рынка

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

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

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

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

Сравнительный анализ оцениваемых помещений и выбранных объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 23. Отбор сходных объектов для сопоставления с оцениваемыми офисными помещениями

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	-	20.10.2015	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь
Дата проверки информации		21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид недвижимости	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А
Название бизнес-центра		"Конкорд"	Сэптима 2	Город Столиц	Итальянский квартал	Олимпик Холл	Аквармарин III
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, ЦАО, м. Третьяковская, 1-й Кадашевский пер., 13 с1	г. Москва, ЦАО, м. Деловой центр, Пресненская наб., 6 с2	г. Москва, ЦАО, м. Маяковская, ул. Фадеева, 4	г. Москва, ЦАО, м. Проспект мира, Олимпийский проспект, 16 с2	г. Москва, ЦАО, м. Новокузнецкая, Озерковская наб., 22/24 с4
Удаленность от метро, км	8 мин. пеш.	8 мин. пеш.	3 мин. пеш.	2 мин. пеш.	5 мин. пеш.	7 мин. пеш.	6 мин. пеш.
Удаленность от автомагистралей, км.	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Этажность здания	-	8	3	73	11	6	9
Этаж размещения		II, III, 1-8	3-й	с 1 по 73	с 1 по 11	с 1 по 6	с 1 по 9
Общая площадь	кв.м	32 019,6	1072,0	288 300,0	8900,0	11000,0	25000,0
в том числе:							
площадь в подвале	кв.м	9 074,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь в цоколе	кв.м	2 889,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь на 1 этаже	кв.м	1 118,7	0,0	5 900,0	809,1	1833,3	2777,8
площадь выше 1 этажа	кв.м	18 936,5	1 072,0	282 400,0	8 090,9	9 166,7	22 222,2
площадь надземная всего	кв.м	20 055,2	1 072,0	288 300,0	8 900,0	11 000,0	25 000,0
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Качество отделки	-	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная
Цена предложения	рублей	-	386 456 000	115 320 000 000	3 690 830 000	4 702 500 000	11 962 500 000
Удельная цена предложения, без НДС	рублей / кв.м	-	305 508	338 983	351 441	362 288	405 508
Описание (цитата из объявления о предложении)	-	-	Бизнес-центр "Сэптима 2" расположен в шаговой доступности от метро "Третьяковская" (не более 3 минут ходьбы),	Вашим клиентам будет очень легко найти офис компании, ведь бизнес-центр "Город Столиц" находится на расстоянии 4 минут	Бизнес-центр "Итальянский квартал" находится в нескольких сотнях метров от метро "Маяковская" (не	Благодаря тому, что бизнес-центр "Олимпик Холл" расположен в нескольких сотнях метров от метро	Располагаясь в непосредственной близости от метро "Новокузнецкая" (не более 6 минут пешком), бизнес-центр

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			<p>что позволит вам привлечь самый широкий круг клиентов.</p> <p>Места на парковке, круглосуточная охрана и полный комплекс услуг по техническому обслуживанию - эти и многие другие дополнительные возможности предоставляются арендаторам помещений в особняке, отнесенном к классу А.</p> <p>Площадь бизнес-центра не превышает 1100 кв. м, что позволяет отнести его к числу самых небольших в столице офисных зданий.</p> <p>Похвастаться панорамными видами из окна объект не может, поскольку его высота составляет 3 этажа, зато он очень комфортен в плане передвижения между этажами.</p>	<p>ходьбы от метро "Деловой центр".</p> <p>Неподалеку от офисного центра находятся транспортные развязки магистралей - Кутузовский проспект, Третье Транспортное Кольцо, что позволит вашим сотрудникам и клиентам эффективно использовать свое время.</p>	<p>более 5 минут пешком), что позволит сотрудникам вашей компании точно соблюдать время прихода на работу.</p> <p>Офисный центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, поскольку близости от него пролегают такие магистрали, как Садовое Кольцо.</p> <p>Являясь зданием класса А, бизнес-центр предлагает грамотные планировочные решения и безупречное качество отделки внутренних помещений. Офисный комплекс "Итальянский квартал" не относится к категории крупных зданий, скорее, его можно назвать небольшим, поскольку его площадь составляет 8900 кв. м.</p> <p>Будучи 11-этажным зданием, объект считается не слишком высоким сооружением.</p>	<p>"Проспект мира", клиенты смогут без труда добраться до офиса вашей компании. Близость к офисному центру крупных транспортных магистралей (Проспект Мира, Третье Транспортное Кольцо) даст возможность сотрудникам и клиентам добраться до вашего офиса с максимальным удобством. Относится к офисным зданиям класса А, что подтверждает наличие расширенной инфраструктуры, а также комплексное обеспечение арендаторов инженерными коммуникациями, связью, системами безопасности и жизнеобеспечения.</p>	<p>"Акварин III" предоставляет возможность без труда добраться до офиса вашей компании.</p> <p>Офисному центру присущи все преимущества бизнес-центров класса А, включая максимально эргономичные условия для коммерческой деятельности арендаторов. Среди крупных зданий Москвы бизнес-центр площадью 78500 кв. м занимает не последнее место, что позволяет причислить его к классу больших деловых зданий.</p> <p>Офисный комплекс "Акварин III" является достаточно высоким зданием - его высота составляет 9 этажей. Проблем с парковкой у арендаторов объекта не будет, поскольку в нем имеется собственная подземная автостоянка.</p>
Источник	-	Свидетельства о регистрации права, Техпаспорта	Интернет-сайт Fortexgroup, тел.: 495 2550965	Интернет-сайт Fortexgroup, тел.: 495 2550965	Интернет-сайт Fortexgroup, тел.: 495 2550965	Интернет-сайт Fortexgroup, тел.: 495 2550965	Интернет-сайт Fortexgroup, тел.: 495 2550965
Ссылка	-	-	http://fortexgroup.ru/bc/septima-2/	http://fortexgroup.ru/bc/gorod-stolits/	http://fortexgroup.ru/bc/italyanskiy-kvartal/	http://fortexgroup.ru/bc/olimpik-holl/	http://fortexgroup.ru/bc/akvamarin-iii/

Таблица 24. Отбор сходных объектов для сопоставления с оцениваемыми торговыми помещениями

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	-	20.10.2015	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь
Дата проверки информации		21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015	21.05.2015
Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид недвижимости	-	Торговое помещение	Торговое помещение в нежилом здании	Торговое помещение в жилом доме	Торговое помещение в нежилом здании	Торговое помещение в нежилом здании	Торговое помещение в нежилом здании
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, р-н Басманный, Яковоапостольский пер., 12С1	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 11	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 46с5	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 25С3
Удаленность от метро, км	мин. пеш.	8 мин. пеш.	5 мин. пеш.	2 мин. пеш.	1 мин. пеш.	9 мин. пеш.	7 мин. пеш.
Удаленность от автомагистралей, км.	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Этажность здания	-	8	6	9	2	8	4
Этаж размещения		П, Ц, 1	1	П, 1	П, 1	1	3
Общая площадь	кв.м	9 458,8	10340,0	1475,0	1800,0	6500,0	1175,0
в том числе:							
площадь в подвале	кв.м	374,9	3770,0	639,0	501,0	0,0	0,0
площадь в цоколе	кв.м	7 360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь на 1 этаже	кв.м	1 723,5	1150,0	835,0	580,7	1500,0	400,0
площадь выше 1 этажа	кв.м	0,0	9190,0	0,0	718,3	5000,0	775,0
площадь надземная всего	кв.м	1 723,5	10340,0	835,0	1299,0	6500,0	1175,0
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Качество отделки	-	качественная офисная	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная
Цена предложения	рублей	-	5 199 996 340	750 000 000	921 628 500	3 502 096 137	591 034 400
Удельная цена предложения, без НДС	рублей / кв.м	-	426 187	430 911	433 912	456 597	426 278
Описание (цитата из объявления о предложении)	-	-	Площадь участка 0,28 га., Площадь застройки -1200 м2, Наземная часть 6630 м2. Подземная часть - 3770 м2. Земля под	Продается магазин на первой линии Красной Пресни в 2 минутах от метро, огромные витрины, несколько входов.	Без комиссии. Арендаторов в момент сделки не будет. Продается как пустое помещение! Цена продажи: \$ 15	Бывший арендатор - Высшая школа экономики. Съехали 2 месяца назад в свое здание, которое строилось! Есть парковка возле здания и подземный	3-х этажный особняк + мансарда, площадь - 1175 кв.м, выполнена высококачественная отделка. Земельный участок в

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			зданием - долгосрочный договор аренды на 49 лет.	Первый этаж - 835 м2, полноценное подвальное помещение площадью 639 м2 с несколькими лестницами Идеально подходит для размещения центрального отделения Банка, Ипотечного центра, флагманский магазин. Хороший инвестиционный потенциал как объект стрит-ритейла, в случае разделения помещения на несколько помещений. Уникальное предложение на рынке. Договор купли-продажи, собственник - юридическое лицо.	000 000 долл. г. Москва, ЦАО, ул. Новокузнецкая д.39, м. Павелецкая 1-я линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик, отличная возможность рекламы Площадь 1800 кв.м. Подвал – 501 кв.м. 1-этаж - 580,7 кв.м. 2- этаж – 589,7 кв.м. Надстройка – 48 кв.м. ОСЗ, с отдельным входом с первой линии домов Высота потолков 1-2 этаж - 3,5 м. подвал – 2,8 м. Выделенная мощность элект. 400 кВт Цена продажи: \$ 15 000 000 долл. Агент, которого рекомендуют друзьям	паркинг. Возможно взять отдельно 800 м2 это 2-3 этаж или 420 м2 на 1-м этаже с отдельным входом и часть второго этажа. На упрощенке.	собственности. Торг.
Источник	-	Свидетельства о регистрации права, Техпаспорта	Интернет-сайт "ЦИАН", Контакты представителя продавца: +7 926 537-14-23	Интернет-сайт "ЦИАН", Контакты представителя продавца: +7 925 517-39-33	Интернет-сайт "ЦИАН", Контакты представителя продавца: +7 926 747-73-35	Интернет-сайт "ЦИАН", Контакты представителя продавца: +7 926 537-14-23	Интернет-сайт "ЦИАН", Контакты представителя продавца: +7 926 537-14-23
Ссылка	-	-	http://www.cian.ru/sale/commercial/6598836/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5949737/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5254162/	http://www.cian.ru/sale/commercial/8897104/	http://www.cian.ru/sale/commercial/4233084/

Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной

путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Объяснение корректировок

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

1-я группа корректировок на условия продажи

1. Корректировка на рыночные условия (разница между ценой предложения и ценой реальной сделки или скидка на торг). Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. В отчете были использованы данные «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», №16, май 2015 г.,¹ согласно которого значения корректировок на уторгование при продаже офисной недвижимости в г. Москве составляет 11,5%, торговой недвижимости – 13%.

2. Корректировка на переданные имущественные права

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

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

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

2-я группа корректировок: качественные и количественные характеристики помещения

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

2. Корректировка на местоположение. Оцениваемые помещения расположены в Центральном административном округе г. Москвы, в зоне между Садовым и Третьим

¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки», 2015. , С. 16

транспортным кольцом, либо примыкают непосредственно к Садовом кольцу или ТТК, в пешей доступности от ближайшей станции метро, в пределах 10 минут ходьбы. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на физические характеристики (площадь). Стоимость продажи (аренды) для маленьких помещений обычно выше, чем для больших. Это связано с высокой ликвидностью подобных объектов, т. к. покупателей на них намного больше, чем на объекты с большой площадью. Так же себестоимость строительства больших зданий будет ниже себестоимости небольших по площади строений в пересчете на квадратный метр. Согласно данным экспертного исследования, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости»,¹ для коммерческих помещений общей площадью более одной тысячи кв.м корректировка на масштаб не требуется. Учитывая, что и объекты оценки, и подобранные объекты-аналоги имеют общую площадь свыше 1000 кв.м, корректировка не производилась.

4. Корректировка на этажность

По данным экспертного исследования, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости»,² цены торгово-офисных помещений, расположенных в подвале, цоколе и на надземных этажах различаются.

Величины подобных расхождений указаны следующей таблицей:

Таблица 25. Отношение цен торгово-офисных площадей в зависимости от этажа расположения

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение цен торгово-офисных объектов, расположенных в подвале к ценам аналогичных, на 1-м этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цен торгово-офисных объектов, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных, на 1-м этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цен торгово-офисных площадей, расположенных на 2 и выше этажах, к ценам аналогичных, на 1-м этаже	0,88	0,87	0,89

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

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

K – коэффициент, учитывающий этаж расположения помещений в здании;

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

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

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

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

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

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

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

¹ Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1, С. 199.

² Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1, С. 199-200.

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

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

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

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

Таблица 26. Расчет коэффициента, учитывающего этаж расположения и величины соответствующей корректировки для офисных помещений

Корректировка на этаж	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Доля подвальных	0,283	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля цокольных	0,090	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля на 1-м этаже	0,035	0,000	0,020	0,091	0,167	0,111
Доля выше 1-го этажа	0,591	1,000	0,980	0,909	0,833	0,889
Доля надземных всего	0,626	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент П/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент Ц/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент 2+/1эт	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Индекс этажности	0,865	0,880	0,882	0,891	0,900	0,893
Поправка		-1,7%	-1,9%	-2,9%	-3,9%	-3,1%

Источник: расчеты оценщика

Таблица 27. Расчет коэффициента, учитывающего этаж расположения и величины соответствующей корректировки для торговых помещений

Корректировка на этаж	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Доля подвальных	0,040	0,365	0,433	0,278	0,000	0,000
Доля цокольных	0,778	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля на 1-м этаже	0,182	0,111	0,566	0,323	0,231	0,340
Доля выше 1-го этажа	0,000	0,889	0,000	0,399	0,769	0,660
Доля надземных всего	0,182	1,000	0,566	0,722	1,000	1,000
Коэффициент П/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент Ц/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент 2+/1эт	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Индекс этажности	0,861	1,196	0,925	0,905	0,908	0,921
Поправка		-28,0%	-6,9%	-4,9%	-5,2%	-6,5%

Источник: расчеты оценщика

5. Корректировка на качество отделки

Во всех объектах оценки и в объектах-аналогах выполнена качественная отделка. Корректировка не требуется.

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

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после

введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{y\partial i} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{y\partial i}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

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

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

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

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

Таблица 28. Внесение корректирующих поправок и расчет рыночной стоимости офисных помещений

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	386 456 000	115 320 000 000	3 690 830 000	4 702 500 000	11 962 500 000
Общая площадь	кв.м	32 019,6	1 072,0	288 300,0	8 900,0	11 000,0	25 000,0
Цена предложения	руб./кв.м.	-	305 508	338 983	351 441	362 288	405 508
Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	-	305 508	338 983	351 441	362 288	405 508
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	-	305 508	338 983	351 441	362 288	405 508
Корректировка на торг	-	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	270 375	300 000	311 025	320 625	358 875
Общая площадь	кв.м	32019,6	1072,0	288300,0	8900,0	11000,0	25000,0
Корректировка	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	270 375	300 000	311 025	320 625	358 875
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, ЦАО, м. Третьяковская, 1-й Кадашевский пер., 13 с1	г. Москва, ЦАО, м. Деловой центр, Пресненская наб., 6 с2	г. Москва, ЦАО, м. Маяковская, ул. Фадеева, 4	г. Москва, ЦАО, м. Проспект мира, Олимпийский проспект, 16 с2	г. Москва, ЦАО, м. Новокузнецкая, Озерковская наб., 22/24 с4
Удаленность от метро	мин.пешком	8 мин. пеш.	3 мин. пеш.	2 мин. пеш.	5 мин. пеш.	7 мин. пеш.	6 мин. пеш.
Удаленность от магистралей	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Пешеходный трафик		высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь (масштаб)	-	32 019,6	1 072,0	288 300,0	8 900,0	11 000,0	25 000,0
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж размещения	-	П, Ц, 1-8	3-й	с 1 по 73	с 1 по 11	с 1 по 6	с 1 по 9
Корректировка	%	-	-1,7%	-1,9%	-2,9%	-3,9%	-3,1%
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Качество отделки	-	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Суммарная корректировка	%		-1,7%	-1,9%	-2,9%	-3,9%	-3,1%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	265 779	294 300	302 005	308 121	347 750
Коэффициент вариации	-		9,7%				
Веса	-	-	21,9%	21,5%	19,6%	17,8%	19,3%
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м		302 634				

Источник: расчеты оценщика

Таблица 29. Внесение корректирующих поправок и расчет рыночной стоимости торговых помещений

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	5 199 996 340	750 000 000	921 628 500	3 502 096 137	591 034 400
Общая площадь	кв.м	9 458,8	10 340,0	1 475,0	1 800,0	6 500,0	1 175,0
Цена предложения	руб./кв.м.	-	426 187	430 911	433 912	456 597	426 278
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		-	426 187	430 911	433 912	456 597	426 278
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		-	426 187	430 911	433 912	456 597	426 278
Корректировка на торг	-	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	370 783	374 893	377 503	397 239	370 862
Общая площадь	кв.м	9458,8	10340,0	1475,0	1800,0	6500,0	1175,0
Корректировка	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	370 783	374 893	377 503	397 239	370 862
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, р-н Басманный, Яковоапостольский пер., 12С1	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 11	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 46с5	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 25С3
Удаленность от метро	мин.пешком	8 мин. пеш.	5 мин. пеш.	2 мин. пеш.	1 мин. пеш.	9 мин. пеш.	7 мин. пеш.
Удаленность от магистралей	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Пешеходный трафик		высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь (масштаб)	-	9 458,8	10 340,0	1 475,0	1 800,0	6 500,0	1 175,0

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж размещения	-	П, Ц, 1	1	П, 1	П, 1	1	3
Корректировка	%	-	-28,0%	-6,9%	-4,9%	-5,2%	-6,5%
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Качество отделки	-	качественная офисная	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка	%		-28,0%	-6,9%	-4,9%	-5,2%	-6,5%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	266 964	349 025	359 005	376 583	346 756
Коэффициент вариации	-			12,5%			
Вес	-	-	11,4%	21,7%	22,6%	22,5%	21,8%
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м		347 631				

Источник: расчеты оценщика

Оценка степени надежности полученных результатов

Для оценки надежности полученных результатов полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹

Расчет коэффициента вариации для выборки скорректированных цен объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет коэффициента вариации для офисных помещений

Показатель	Аргумент	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	303591
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	872280901
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	29534
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда.	V (Вариация)	9,7%

Источник: расчеты оценщика

Таблица 31. Расчет коэффициента вариации для торговых помещений

Показатель	Аргумент	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	339370
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1785258466
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	42252
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда.	V (Вариация)	12,5%

Источник: расчеты оценщика

Вывод: проверка надежности полученных результатов показала, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов соответствует критерию однородности.

Вывод о величине рыночной стоимости объектов оценки

Право собственности на земельный участок, на котором расположен Объект оценки, общей площадью 4 300,0 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006005:1000, на котором расположены здания Объекта оценки, адрес места расположения: г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2, принадлежит Департаменту земельных ресурсов г. Москвы. В рамках настоящего отчета оценке подлежит право долгосрочной аренды долей данного земельного участка, приходящихся на оцениваемые в рамках настоящего Отчета нежилые помещения №№ 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11., 1.12., 1.13., 1.14., 1.15., 1.16., 1.17., 1.18., 1.19., 1.20., 1.21., 1.22.. Право пользования данными долями земельного участка – совокупной общей площадью 3633 кв.м на условиях долгосрочной аренды принадлежит ООО «ВестИнвест» согласно Приложению № 2 к Дополнительному соглашению № М-01-033527 от 23.03.2010 г. в Договор аренды №М-01-033527 от 27.08.07 с дополнениями и приложениями.

¹ <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

В связи с этим в целях определения рыночной стоимости Объекта оценки необходимо выделить в рамках рыночной стоимости помещений, составляющих Объект оценки, рыночную стоимость доли в праве аренды земельного участка, на котором расположены здания Объекта оценки.

Алгоритм определения рыночной стоимости доли в праве аренды земельного участка содержит следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок
2. Определение коэффициента перехода от рыночной стоимости права собственности к рыночной стоимости права аренды земельного участка
3. Определение доли каждого встроенного помещения, составляющих объект оценки, в праве аренды земельного участка
4. Определение рыночной стоимости доли в праве аренды земельного участка для каждого встроенного помещения, составляющих объект оценки, в праве аренды земельного участка, путем произведения рыночной стоимости права аренды всего земельного участка на долю каждого помещения в праве аренды соответствующего земельного участка.

Расчет согласно указанного алгоритма приведен ниже.

1. Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок. Учитывая, что кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка обновлена 18.05.2015 в соответствии с рыночной стоимостью данного участка, срок от даты, на которую определена рыночная стоимость до даты оценки в рамках настоящего Отчета составляет менее 0,5 года, рынок незастроенных земельных участков под объекты торгово-административного назначения в г. Москве отсутствует, а также в связи с тем, что кадастровая стоимость земельного участка является базовой для определения величины арендной платы согласно действующему договору аренды, оценщик принимает в качестве величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка его кадастровую стоимость.

Таким образом, величина рыночной стоимости права собственности на земельный участок общей площадью 4 300,0 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006005:1000 составляет 473 613 868,00 рублей.

2. Определение коэффициента перехода от рыночной стоимости права собственности к рыночной стоимости права аренды земельного участка произведено с использованием данных из «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №13)»¹. Согласно данным Таблицы 1.3.1. на стр. 13 данного «Справочника» соотношение права долгосрочной аренды к праву собственности на земельный участок для г. Москвы, местоположение объекта – середина, функциональное назначение – офисное, составляет 0,816.

Таким образом, коэффициент перехода от рыночной стоимости права собственности к рыночной стоимости права аренды земельного участка принимается к расчету в размере 0,816.

3. Определение доли в праве аренды земельного участка, на котором расположено здание Объекта оценки, произведено по формуле:

¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №13) /Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2013.

$$D_{\text{пом.п}} = \frac{S_{\text{пом.п}}}{S_{\text{общ.в.и.}}} \times \frac{P_{\text{кад.з.у.}}}{S_{\text{аренд.в.и.}}}, \text{ где:}$$

$D_{\text{пом.п}}$ – доля помещения п:

$S_{\text{пом.п}}$ – общая площадь помещения п:

$S_{\text{общ.в.и.}}$ – общая площадь всех помещений в здании, принадлежащих ООО «ВестИнвест» (32019,5 кв.м);

$P_{\text{кад.з.у.}}$ – кадастровая стоимость всего земельного участка (473 613 868,00 руб.);

$S_{\text{аренд.в.и.}}$ – общая площадь доли в праве аренды земельного участка, принадлежащая ООО «ВестИнвест» (3 633 кв.м).

Определение рыночной стоимости доли в праве аренды земельного участка согласно вышеуказанной формуле, для каждого встроенного помещения, приведены в таблице ниже:

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости доли в праве аренды земельного участка

Помещения, составляющие Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Доля в праве аренды земельного участка	Коэффициент перехода от прав собственности к праву аренды	Стоимость доли в праве аренды земельного участка, округленно, руб.
Помещение № 1.1.	3 110,9	8,209%	0,816	31 725 233
Помещение № 1.2.	157,2	0,415%	0,816	1 603 846
Помещение № 1.3.	1 223,6	3,229%	0,816	12 479 081
Помещение № 1.4.	1 509,0	3,982%	0,816	15 389 192
Помещение № 1.5.	666,2	1,758%	0,816	6 794 124
Помещение № 1.6.	17,6	0,046%	0,816	177 776
Помещение № 1.7.	20,2	0,053%	0,816	204 829
Помещение № 1.8.	380,9	1,005%	0,816	3 884 013
Помещение № 1.9.	33,8	0,089%	0,816	343 957
Помещение № 1.10.	409,1	1,079%	0,816	4 170 000
Помещение № 1.11.	3 171,9	8,370%	0,816	32 347 448
Помещение № 1.12.	3 112,2	8,212%	0,816	31 736 827
Помещение № 1.13.	3 133,6	8,268%	0,816	31 953 250
Помещение № 1.14.	2 729,2	7,201%	0,816	27 829 627
Помещение № 1.15.	2 605,1	6,874%	0,816	26 565 873
Помещение № 1.16.	2 508,5	6,619%	0,816	25 580 378
Помещение № 1.17.	1 174,3	3,099%	0,816	11 976 672
Помещение № 1.18.	92,6	0,244%	0,816	942 984
Помещение № 1.19.	5 294,4	13,970%	0,816	53 989 708
Помещение № 1.20.	370,9	0,979%	0,816	3 783 531
Помещение № 1.21.	186,3	0,492%	0,816	1 901 427
Помещение № 1.22.	112,1	0,296%	0,816	1 143 948

Источник: расчеты оценщика

Ввиду того, что в рамках применения метода сравнения продаж была получена удельная величина рыночной стоимости за 1 квадратный метр имущественного комплекса, включающего права на земельный участок, рыночная стоимость нежилых помещений №№ 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11., 1.12., 1.13., 1.14., 1.15., 1.16., 1.17., 1.18., 1.19., 1.20., 1.21., 1.22. определена путем произведения расчетной величины рыночной стоимости за 1 квадратный метр имущественного комплекса на общую площадь каждого из оцениваемых помещений за вычетом рыночной стоимости доли в праве аренды в отношении соответствующего помещения.

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений приведен в таблице ниже.

Таблица 33. Итоговый расчет рыночной стоимости помещений, принадлежащих ООО «ВестИнвест»

Наименование Объекта оценки	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость помещения с учетом прав на земельный участок, без НДС, руб.	Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	Рыночная стоимость без учета прав на земельный участок, без НДС, руб.
Помещение № 1.1.	3110,9	941 464 111	31 107 243	910 356 868
Помещение № 1.2.	157,2	47 574 065	1 572 604	46 001 461
Помещение № 1.3.	1223,6	370 302 962	12 235 996	358 066 966
Помещение № 1.4.	1509	456 674 706	15 089 419	441 585 287
Помещение № 1.5.	666,2	201 614 771	6 661 778	194 952 993
Помещение № 1.6.	17,6	5 326 358	174 313	5 152 045
Помещение № 1.7.	20,2	6 113 207	200 839	5 912 368
Помещение № 1.8.	380,9	115 273 291	3 808 354	111 464 937
Помещение № 1.9.	33,8	10 229 029	337 257	9 891 772
Помещение № 1.10.	409,1	123 807 569	4 088 770	119 718 799
Помещение № 1.11.	3171,9	959 924 785	31 717 338	928 207 447
Помещение № 1.12.	3112,2	941 857 535	31 118 612	910 738 923
Помещение № 1.13.	3133,6	948 333 902	31 330 818	917 003 084
Помещение № 1.14.	2729,2	825 948 713	27 287 521	798 661 192
Помещение № 1.15.	2605,1	788 391 833	26 048 385	762 343 448
Помещение № 1.16.	2508,5	759 157 389	25 082 086	734 075 303
Помещение № 1.17.	1174,3	355 383 106	11 743 373	343 639 733
Помещение № 1.18.	92,6	28 023 908	924 615	27 099 293
Помещение № 1.19.	5294,4	1 602 265 450	52 938 018	1 549 327 432
Помещение № 1.20.	370,9	112 246 951	3 709 830	108 537 121
Помещение № 1.21.	186,3	56 380 714	1 864 388	54 516 326
Помещение № 1.22.	112,1	33 925 271	1 121 665	32 803 606
ИТОГО	32019,6	9 690 219 626	320 163 222	9 370 056 404

Результаты оценки объектов недвижимости, принадлежащих ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед», расположенных по адресу: г.Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2, при помощи сравнительного подхода, указаны в таблице ниже:

Таблица 34. Результаты оценки объектов недвижимости, полученных сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Наименование собственника	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость
Помещения офисного назначения №№ с 1.1. по 1.22	ООО «ВестИнвест»	32 019,6	9 370 056 404
Помещения торгового назначения №№ с 2.1. по 1.12	КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»	9 458,8	3 288 172 104

Источник: расчеты оценщика

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода был избран метод капитализации ренты. Он применяется в случае, если ожидаемые доходы будут постоянными и равномерными. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

определение величины потенциального валового дохода (ПВД);

определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества

расчет действительного валового дохода (ДВД);

определение статей и величин эксплуатационных расходов;

определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);

расчет ставки капитализации (k);

определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{k}$$

Анализ доходов и расходов

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

$\text{ПВД} = S \times C_a$, где

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки (использование его под размещения предприятий торговли) в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения, имеющие одинаковое функциональное назначение с объектом оценки.

Определение арендуемых площадей

Для расчета величины потенциального валового дохода от сдачи в аренду помещений Объекта оценки были приняты значения:

- Для офисных помещений в бизнес-центре «Конкорд»: 32 019,6 кв.м.
- Для торговых помещений в торговом центре «Конкорд Маркет»: 9 458,8 кв.м;

Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Определение ставки аренды выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

- производится выбор объектов-аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
- производится корректировка арендных ставок по объектам-аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
- рассчитывается средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

В результате исследования регионального рынка аренды были выявлены объекты-аналоги. Выбор объектов-аналогов производился, исходя из их функционального назначения, местоположения, площади.

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

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

Потери от недозагрузки объекта оценки определены на уровне 13%, согласно исследованию Л.А. Лейфера и Д.А. Шегуровой «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты».¹

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

¹ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н.Новгород, 2012, С. 128.

нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

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

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

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Коэффициент капитализации в отношении оцениваемых помещений принят согласно данным исследования консалтинговой группы Jones Lang LaSalle IP, «Инвестиционный рынок недвижимости России 1 кв. 2015» Jones Lang LaSalle IP, Inc.¹

Согласно информации данного издания, по итогам II квартала 2015 г. ставка капитализации для качественных торговых помещений составила 10,75 %.

Определение рыночной ставки арендной платы

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся на дату оценки рыночных ставок арендной платы по объектам недвижимости сходных с оцениваемым.

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

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

Факторы условий сделки и состояния рынка

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

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

- Вид использования (торговое)
- Месторасположение, в т.ч.

¹ Инвестиционный рынок недвижимости России 1 кв. 2015" Jones Lang LaSalle IP, Inc. URL: <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/исследования/148/обзор-инвестиционного-рынка-недвижимости-россии-1-кв-2015>

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

Оцениваемые помещения схожи между собой по всем основным ценообразующим признакам, за исключением этажности, находятся в сопоставимом техническом состоянии. Соответственно, для расчета единицы сравнения для всех оцениваемых помещений были выбраны общие аналоги. Так как оценке подлежат нежилые помещения, в качестве показателя единицы сравнения для Объекта оценки и объектов-аналогов выбран 1 квадратный метр общей площади нежилых помещений.

Учитывая, что оцениваемые помещения сходны между собой по всем ценообразующим характеристикам, за исключением этажа размещения, для определения рыночной ставки арендной платы в качестве элемента сравнения использовался 1 кв. м торговых помещений, расположенных на 1-м этаже здания. Дальнейший расчет итоговой величины рыночной ставки аренды для каждого из оцениваемых помещений произведен путем произведения рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв.м общей площади за торговые помещения, расположенные на 1-м этаже) с учетом корректировки на этаж размещения.

Сравнительный анализ оцениваемых помещений и выбранных объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 35. Отбор сходных объектов для сопоставления с оцениваемыми офисными помещениями

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	-	20.10.2015	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь
Дата проверки информации		20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015
Передаваемые права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид недвижимости	-	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А	Офисное помещение класса А
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, Тверской, Тверская ул., 22/2К1	г. Москва, Мещанский, пр-кт Мира, 33к1	г. Москва, Якиманка, ул. Большая Ордынка, 40С4	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая наб., 79	г. Москва, Якиманка, ул. Большая Ордынка, 40
Удаленность от метро, км	мин. пеш.	8 мин. пеш.	10 мин. пеш.	1 мин. пеш.	2 мин. пеш.	6 мин. пеш.	5 мин. пеш.
Удаленность от автомагистралей, км.	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Этажность здания	-	8	6	9	7	10	6
Этаж размещения		П, Ц, 1-8	4	с 3 по 9	6	5	5
Общая площадь	кв.м	32 019,6	1018,0	1017,0	1004,0	2000,0	1214,0
в том числе:							
площадь в подвале	кв.м	9 074,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь в цоколе	кв.м	2 889,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь на 1 этаже	кв.м	1 118,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь выше 1 этажа	кв.м	18 936,5	1018,0	1017,0	1004,0	2000,0	1214,0
площадь надземная всего	кв.м	20 055,2	1810,0	1017,0	1004,0	2000,0	1214,0
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Качество отделки	-	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная
Цена предложения	рублей	-	4 635 546	4 717 281	4 016 000	8 704 228	6 000 487
Удельная ставка предложения, без НДС	рублей / кв.м / год	-	46 308	47 170	48 000	49 269	50 265
Финансовые условия	-	-	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов
Описание (цитата из объявления о предложении)	-	Свидетельства о регистрации права, Техпаспорта	Бизнес-центр "Чайка Плаза V". В аренду сдается офисное помещение с отделкой в БЦ класса А площадью 1023 кв.м (4 этаж). До здания 5 минут пешком от ст.м Тверская. Ставка по запросу. К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, система контроля	Аренда офисного помещения БЦ . Здание торгово-офисного центра составляют три секции. Крупное панорамное остекление фасадов создает не только великолепный визуальный эффект, но и обеспечивает высокий уровень естественного освещения. Под	БЕЗ КОМИССИИ! (ЛОТ 424) Бизнес-центр "Легион I" представляет собой комплекс из 3-зданий класса «А». Объект располагается в Центральном округе Москвы, на благоустроенной охраняемой территории и выгодно отличается хорошей транспортной доступностью,	В аренду предлагается офисный блок площадью 2000 кв.м. в бизнес-центре Аврора II класса А. Помещение предоставляется с отделкой. Арендная ставка 850 долл./кв.м./год, без НДС. Операционные расходы фиксированные, коммунальные	Офис в аренду 1214 метров. Стоимость 850 € за кв.м. в год. 7-этажное офисное здание, расположенное на территории бизнес парка Легион I. Комплекс включает в себя три здания общей площадью 60 000 кв. м. Общая площадь строения 4 - 44 277,9 кв. м, офисная часть

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			<p>доступа, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония. Провайдер: Билайн, МастерТел, МТС. Подземная парковка: \$ 470 + НДС за м/м в месяц.</p> <p>Инфраструктура: салон красоты, кафе, ателье.</p>	<p>торговые галереи отведены три этажа (один подземный и два наземных). Офисы расположены с третьего по девятый этаж.</p>	<p>благодаря непосредственной близости к Садовому кольцу и улицы Большая Якиманка. Основные преимущества: сочетание престижного расположения с возможностями самого современного здания и первоклассного обслуживания, шаговая доступность от метро, подчеркивающий красивый фасад зданий частичное панорамное остекление, отдельные входные группы с зоной ресепшн и системой контроля доступа, в холлах установлены современные лифты, качественное инженерное оборудование</p>	<p>платежи оплачиваются по факту. Провайдер на выбор -Голден Телеком, Комстар. Есть места на подземной и наземной парковке. Подземная парковка: 286 м/м 20 000 руб, не вкл. НДС/мес. Наземная парковка: 16 000 руб, не вкл. НДС/мес. Парковочный коэффициент - 1/100. Развита инфраструктура бизнес-центра - Центральная служба ресепшн, кафе, 2 ресторана, корпоративная столовая, газетный киоск, салон красоты, салон цветов, аптека.</p>	<p>составляет 28 735 кв. м. Уникальная архитектура, местоположение, развитая инфраструктура и профессиональная эксплуатация бизнес-центра обеспечивает непревзойденный комфорт арендаторов. Эффективная планировка и изысканный интерьер помещений. Высота потолков не менее 3,5 м. В центре строения 4 расположен атриум. Комплекс находится в одном из старых районов Москвы - Замоскворечье. Прямой доступ к Садовому кольцу и другим частям города.</p>
Источник	-	-	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, +7(495)287-67-46</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, +7 926 917-76-27</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, +7 917 583-50-50 , +7 495 258-86-09</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, +7 495 287-67-48</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, +7 495 637-84-26</p>
Ссылка			<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/7453006/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/1234694/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/6441840/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/6302486/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/9002632/</p>

Таблица 36. Отбор сходных объектов для сопоставления с оцениваемыми торговыми помещениями

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	-	20.10.2015	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь	2015, октябрь
Дата проверки информации		20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015	20.10.2015
Передаваемые права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид недвижимости		Торговое помещение класса А	Торговое помещение в нежилом здании	Торговое помещение в жилом комплексе	Торговое помещение в бизнес-центре класса А	Торговое помещение в бизнес-центре класса А	Торговое помещение в жилом здании
Название бизнес-центра		"Конкорд"		ЖК "Арт-хаус"	МФК МонАрх		
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Зубовский бул., 17С1	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Серебряническая наб.	г. Москва, ЦАО, р-н Беговой, Ленинградский пр-кт, 31АС1	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С49	г. Москва, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 13С1
Удаленность от метро, км	мин. пеш.	8 мин. пеш.	4 мин. пеш.	10 мин. пеш.	7 мин. пеш.	10 мин. пеш.	6 мин. пеш.
Удаленность от автомагистралей, км.	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Этажность здания	-	8	6	6	38	2	12
Этаж размещения		П, Ц, 1-8	1	1	1	1	1
Общая площадь	кв.м	9 458,8	1000,0	1284,0	1500,0	1 300,0	2109,0
в том числе:							
площадь в подвале	кв.м	374,9	0,0	0,0	0,0	0,0	700,1
площадь в цоколе	кв.м	7 360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь на 1 этаже	кв.м	1 723,5	1000,0	1284,0	1500,0	1 300,0	1409,3
площадь выше 1 этажа	кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь надземная всего	кв.м	1 723,5	1000,0	1284,0	1500,0	1 300,0	1409,3
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Качество отделки	-	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная
Цена предложения	рублей	-	4 000 000	4 280 000	6 175 495	6 100 000	9 811 012
Удельная ставка предложения, без НДС	рублей / кв.м / год	-	40 678	33 898	46 608	47 718	47 308
Финансовые условия	-	-	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов	С учетом НДС и операционных расходов
Описание (цитата из объявления о предложении)	-	Свидетельства о регистрации права, Техпаспорта	Сдается в аренду бывшее помещение книжного магазина "Буква" в 50 метрах от выхода из метро "Парк Культуры" (кольц.). Очень активный трафик. 1-й этаж (входная группа) + антресоль с высокими	Номер: Т-3146. Предлагается помещение свободного назначения в элитном жилом комплексе "Артхаус". Комплекс расположен в Центральном административном округе Москвы. Прекрасная	В аренду предлагается торговое помещение площадью 1500 кв.м. (возможно деление от 400 кв.м.) в МФК МонАрх Центр класса А. Помещение предоставляется с отделкой. Арендная ставка 708 долл./кв.м./год, включая НДС. Операционные платежи	Уникальный особняк. БЦ класса А. 2 этажа + цоколь. Парковка на 18 м/м. Роскошные интерьеры. В особняке установлены самые современные инженерные системы. Комплексная система приточно-вытяжной	Метро Третьяковская (500 м.), 5 минут пешком от метро. • Общая площадь – 2109,4 кв. м., в том числе: 1 этаж – 1409,3 кв. м., подвал – 700,1 кв.м. Отдельный вход с улицы. Состояние объекта – с отделкой. Центральные коммуникации.

Параметры сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			<p>потолками (4 м). Витринные окна. Отличная видимость и прекрасный рекламный потенциал. Проведена реконструкция помещений (2014-2015гг.). Дополнительно возможна аренда 2-х блоков общей площадью 193 м.кв. на 1-м этаже, примыкающих к входной группе Прямая долгосрочная аренда. Условия обсуждаются. Торг. Ответственный специалист: Склярова Светлана. Номер лота на нашем сайте: 16340.</p>	<p>транспортная доступность обеспечивается благодаря прямому выезду на Серебряническую набережную, близости Садового кольца. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Курская" займет около 10-ти минут. В качестве основного строительного и облицовочного материала был выбран специально заказанный клинкерный кирпич нескольких оттенков, который позволит создать уникальный фасад здания.</p>	<p>оплачиваются отдельно и составляют 4500 р./кв.м./год, не вкл. НДС, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Провайдер - Комстар. Есть места на подземной парковке. Парковочный коэффициент - 1/110. Инфраструктура бизнес-центра - гостиница ,торговый центр, супермаркет, салон красоты, фитнес-центр,</p>	<p>вентиляции и кондиционирования воздуха с подогревом Центральная приточно-вытяжная система вентиляции Система контроля климата (оборудование Thermocold, Daikin, Fujitsu General) Автоматический контроль уровня влажности в помещении Современная система пожаротушения Ответственный специалист: Яковлева Виктория. Номер лота на нашем сайте: 16974.</p>	<p>Мощность – 250 кВт.</p>
Источник	-	-	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, тел.: +7 926 537-14-23</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, тел.: +7 495 401-79-20 , +7 925 324-33-64</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, тел.: +7 495 287-67-48</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, тел.: +7 926 537-14-23</p>	<p>Интернет-сайт ЦИАН, Представитель продавца, тел.: +7 963 966-77-11</p>
Ссылка			<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/9160882/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/8451964/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/4656589/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/9037468/</p>	<p>http://www.cian.ru/rent/commercial/8946604/</p>

Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объяснение корректировок

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

1. Корректировка на рыночные условия (разница между ценой предложения и ценой реальной сделки или скидка на торг). Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. В отчете были использованы данные «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», № 16, май 2015 г.,¹ согласно которого значения корректировок на уторгование цен предложений по аренде офисной недвижимости в г. Москве составляет 9%, торговой недвижимости – 11,5%.

2. Корректировка на переданные имущественные права

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

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

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

2-я группа корректировок: качественные и количественные характеристики помещения

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

¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки», 2015. , С. 16

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

3. Корректировка на физические характеристики (площадь). Стоимость продажи (аренды) для маленьких помещений обычно выше, чем для больших. Это связано с высокой ликвидностью подобных объектов, т. к. покупателей на них намного больше, чем на объекты с большой площадью. Так же себестоимость строительства больших зданий будет ниже себестоимости небольших по площади строений в пересчете на квадратный метр. Согласно данным экспертного исследования, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости»,¹ для коммерческих помещений общей площадью более одной тысячи кв.м корректировка на масштаб не требуется. Учитывая, что и объекты оценки, и подобранные объекты-аналоги имеют общую площадь свыше 1000 кв.м, корректировка не производилась.

4. Корректировка на этажность

По данным экспертного исследования, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости»,² арендные ставки торгово-офисных помещений, расположенных в подвале, цоколе и на надземных этажах различаются.

Величины подобных расхождений указаны следующей таблице:

Таблица 37. Отношение арендных ставок торгово-офисных площадей в зависимости от этажа расположения

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение цен торгово-офисных объектов, расположенных в подвале к ценам аналогичных, на 1-м этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цен торгово-офисных объектов, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных, на 1-м этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цен торгово-офисных площадей, расположенных на 2 и выше этажах, к ценам аналогичных, на 1-м этаже	0,88	0,87	0,89

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

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

K – коэффициент, учитывающий этаж расположения помещений в здании;

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

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

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

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

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

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

¹ Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1, С. 199.

² Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Изд. третье, актуализированное и расширенное, в 2-х томах, Н.Новгород, 2014 г. Т.1, С. 199-200.

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

Таблица 38. Расчет коэффициента, учитывающего этаж расположения и величины соответствующей корректировки для офисных помещений

Корректировка на этаж	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Доля подвальных	0,283	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля цокольных	0,090	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля на 1-м этаже	0,035	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля выше 1-го этажа	0,591	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля надземных всего	0,626	1,778	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент П/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент Ц/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент 2+/1эт	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Индекс этажности	0,865	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Поправка		-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%

Источник: расчеты оценщика

Таблица 39. Расчет коэффициента, учитывающего этаж расположения и величины соответствующей корректировки для торговых помещений

Корректировка на этаж	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Доля подвальных	0,040	0,000	0,000	0,000	0,000	0,332
Доля цокольных	0,778	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля на 1-м этаже	0,182	1,000	1,000	1,000	1,000	0,668
Доля выше 1-го этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля надземных всего	0,182	1,000	1,000	1,000	1,000	0,668
Коэффициент П/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент Ц/1эт	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Коэффициент 2+/1эт	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Индекс этажности	0,861	1,000	1,000	1,000	1,000	0,944
Поправка		-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-8,8%

Источник: расчеты оценщика

5. Корректировка на качество отделки

Во всех объектах оценки и в объектах-аналогах выполнена качественная отделка. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

x_i определяется по формуле:

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

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

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

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

Таблица 40. Внесение корректирующих поправок и расчет рыночной офисных помещений

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	4 635 546	4 717 281	4 016 000	8 704 228	6 000 487
Общая площадь	кв.м	32 019,6	1 018,0	1 017,0	1 004,0	2 000,0	1 214,0
Цена предложения	руб./кв.м.	-	46 308	47 170	48 000	49 269	50 265
Передаваемые права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		-	46 308	47 170	48 000	49 269	50 265
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		-	46 308	47 170	48 000	49 269	50 265
Корректировка на торг	-	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	42 140	42 925	43 680	44 835	45 741
Общая площадь	кв.м	32019,6	1018,0	1017,0	1004,0	2000,0	1214,0
Корректировка	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	42 140	42 925	43 680	44 835	45 741
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и ТТК	г. Москва, Тверской, Тверская ул., 22/2К1	г. Москва, Мещанский, пр-кт Мира, 33к1	г. Москва, Якиманка, ул.Большая Ордынка, 40С4	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая наб., 79	г. Москва, Якиманка, ул. Большая Ордынка, 40
Удаленность от метро	мин.пешком	8 мин. пеш.	10 мин. пеш.	1 мин. пеш.	2 мин. пеш.	6 мин. пеш.	5 мин. пеш.
Удаленность от магистралей	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Пешеходный трафик		высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь (масштаб)	-	32 019,6	1 018,0	1 017,0	1 004,0	2 000,0	1 214,0
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж размещения	-	П, Ц, 1-8	4	с 3 по 9	6	5	5
Корректировка	%	-	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Качество отделки	-	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная	качественная офисная

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка	%		-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	41 424	42 195	42 937	44 073	44 963
Коэффициент вариации	-		3,3%				
Вес	-	-	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Средневзвешенная ставка арендной платы	руб. /кв.м /год		43 118				

Источник: расчеты оценщика

Таблица 41. Внесение корректирующих поправок и расчет рыночной торговых помещений

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	4 000 000	4 280 000	6 175 495	6 100 000	9 811 012
Общая площадь	кв.м	9 458,8	1 000,0	1 284,0	1 500,0	1 300,0	2 109,0
Цена предложения	руб./кв.м.	-	40 678	33 898	46 608	47 718	47 308
Передаваемые права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		-	40 678	33 898	46 608	47 718	47 308
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		-	40 678	33 898	46 608	47 718	47 308
Корректировка на торг	-	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	36 000	30 000	41 248	42 230	41 868
Общая площадь	кв.м	9458,8	1000,0	1284,0	1500,0	1300,0	2109,0
Корректировка	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	36 000	30 000	41 248	42 230	41 868
Месторасположение	-	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Шаболовка, д. 10 корпус 2, между СК и	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Зубовский бул.,	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Серебряническая наб.	г. Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский пр-	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С49	г. Москва, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул.,

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		ТТК	17С1		кт, 31АС1		13С1
Удаленность от метро	мин.пешком	8 мин. пеш.	4 мин. пеш.	10 мин. пеш.	7 мин. пеш.	10 мин. пеш.	6 мин. пеш.
Удаленность от магистралей	км	1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Пешеходный трафик		высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь (масштаб)	-	374,9	1 000,0	1 284,0	1 500,0	1 300,0	2 109,0
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж размещения	-	П, Ц, 1-8	1	1	1	1	1
Корректировка	%	-	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-8,8%
Техническое состояние	-	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Качество отделки	-	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная	качественная
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки	-	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка	%		-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%	-8,8%
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	30 996	25 830	35 515	36 360	38 184
Коэффициент вариации	-			14,9%			
Вес	-	-	19,6%	19,6%	19,6%	19,6%	21,6%
Средневзвешенная ставка арендной платы	руб. /кв.м /год			33 473			

Источник: расчеты оценщика

Оценка степени надежности полученных результатов

Для оценки надежности полученных результатов полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹

Расчет коэффициента вариации для выборки скорректированных цен объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 42. Расчет коэффициента вариации для офисных помещений

Показатель	Аргумент	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	43118
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	2017594
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1420
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда.	V (Вариация)	3,3%

Таблица 43. Расчет коэффициента вариации для торговых помещений

Показатель	Аргумент	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	33377
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	24800738
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4980
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда.	V (Вариация)	14,9%

Источник: расчеты оценщика

Вывод: проверка надежности полученных результатов показала, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов соответствует критерию однородности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов рыночная ставка годовой арендой платы за торговые помещения, расположенные на 1 этаже, определенная методом сравнения продаж, составляет:

Для офисных помещений: **43 118 рублей в год за 1 кв м. без НДС.**

Для торговых помещений: **33 473 рублей в год за 1 кв м. без НДС.**

Определение величины операционных расходов

Согласно данным управляющей компании Торгового центра «Конкорд Маркет», опубликованным на официальном сайте,² величина операционных расходов по данному имущественному комплексу составляет 130 долларов США на 1 квадратный метр в год.

¹ <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

² <http://бц-конкорд.пф/коммерческие-условия>

Расчет действительного валового дохода и чистого операционного дохода

Расчет действительного валового дохода и чистого операционного дохода в расчете на 1 квадратный метр арендуемой площади, приносящего оцениваемыми помещениями, а также рыночной стоимости оцениваемых помещений, приведен ниже.

Таблица 44. Расчет действительного валового дохода

Наименование	Рыночная арендная ставка, руб. за кв. м в год	Потенциальный валовой доход, рубли	Коэффициент недозагрузки	Коэффициент недосбора платежей	Действительный валовой доход, рублей
Офисные помещения	43 118	43 118	0,92	1,00	39668,56
Торговые помещения	33 473	33 473	0,92	1,00	30795,16

Источник: расчеты оценщика

Таблица 45. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Операционные расходы, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Офисные помещения	39 669	7 987	31 682
Торговые помещения	30 795	7 987	22 808

Источник: расчеты оценщика

5.3.6. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**Таблица 46. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Наименование	Чистый операционный доход, руб. в год	Ставка капитализации	Стоимость 1 кв.м. по доходному подходу
Офисные помещения	31 682	10,50%	301 733
Торговые помещения	22 808	10,75%	212 167

Источник: расчеты оценщика

Вывод о величине рыночной стоимости объектов оценки

Результаты оценки объектов недвижимости, принадлежащих ООО «ВестИнвест» и КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед», расположенных по адресу: г.Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 1 и корпус 2, при помощи доходного подхода, указаны в таблице ниже:

Таблица 47. Результаты оценки объектов недвижимости, полученных сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Наименование собственника	Общая площадь, кв.м	Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость
Помещения офисного назначения №№ с 1.1. по 1.22	ООО «ВестИнвест»	32 019,6	301 733	9 661 369 970
Помещения торгового назначения №№ с 2.1. по 1.12	КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»	9 458,8	212 167	2 006 845 220

Источник: расчеты оценщика

В ходе определения рыночной стоимости составляющих Объекта оценки – нежилых помещений, оценщиком были использованы два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Соответственно, для вывода итогового результата рыночной стоимости Объекта оценки необходимо согласовать результаты, полученные с использованием указанных трех подходов.

Для согласования оценщик использовал метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод

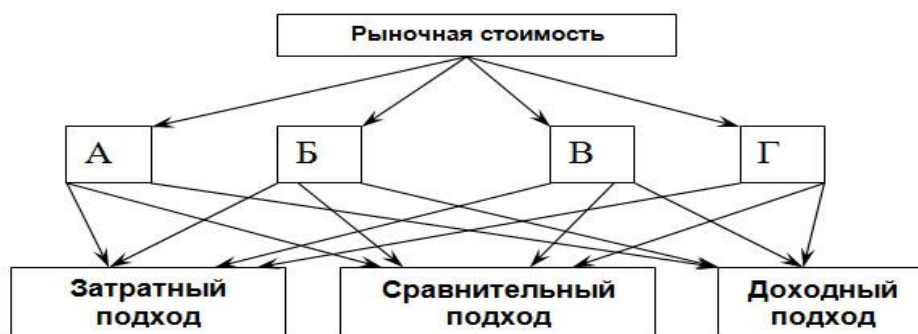
состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. В МАИ элементы задачи сравниваются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

- 1 – равная важность
- 3 – умеренное превосходство одного над другим
- 7 – значительное превосходство
- 9 – очень сильное превосходство
- 2,4,6,8 – промежуточные значения

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

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

Промежуточные уровни – критерии согласования:



А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

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

В – способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта,

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

Таблица 48. Построение матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев

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

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 49. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (К1)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 50. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (К2)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 51. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта (К3)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 52. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов (К4)

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

Источник: расчеты оценщика

Таблица 53. Определение итогового значения весов каждого подхода

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

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 54. Согласование результатов оценки нежилых помещений с учетом стоимости доли в праве аренды земельного участка

Наименование составляющих Объекта оценки	Результат, полученный с применением сравнительного подхода	Весовая доля	Результат, полученный с применением доходного подхода	Весовая доля	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., без НДС
Офисные помещения	9 370 056 404	75%	9 661 369 970	25%	9 442 884 000

Наименование составляющих Объекта оценки	Результат, полученный с применением сравнительного подхода	Весовая доля	Результат, полученный с применением доходного подхода	Весовая доля	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., без НДС
Торговые помещения	3 288 172 104	75%	2 006 845 220	25%	2 967 840 000

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ВестИнвест» (Помещения №№ с 1.1. по 1.22), составляет, округленно 9 442 884 000 рублей; рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» (Помещения №№ с 2.1. по 2.12.) составляет 2 967 840 000 рублей.

4. Расчет чистых активов КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»

Расчет рыночной стоимости чистых активов КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед», с учетом переоценки рыночной стоимости основных средств, приведен в таблице ниже:

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости чистых активов КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед»

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 30.09.2015, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Активы, принимающие участие в расчете	-		
1. Нематериальные активы	1110	-	-
2. Основные средства	1150	250 726	2 967 840
3. Незавершенное строительство	1151	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-
5. Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	-
6. Отложенные налоговые активы	1180	23 717	23 717
7. Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
8. Запасы.	1210	-	-
9. НДС по приобретенным ценностям	1220	-	-
10. Дебиторская задолженность*	12310+12320	80 351	80 351
11. Краткосрочные финансовые вложения	1240	304 320	304 320
12. Денежные средства	1250	8 636	8 636
13. Прочие оборотные активы	1260	267 383	267 383
14. Итого активов	-	935 133	3 652 247
Пассивы, принимающие участие в расчете	-	-	-
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	849 000	849 000
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	5 127	5 127
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	-	-
18 Кредиторская задолженность	1520	27 524	27 524
19. Оценочные обязательства	1540	-	-
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	9 040	9 040
21. Итого пассивов	-	890 691	890 691
Стоимость чистых активов [14]-[21]	-	44 442	2 761 556

Таким образом, рыночная стоимость чистых активов КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед», и соответственно, финансовых вложений ООО «ВестИнвест» составляет **2 761 556 тыс. руб.**

5. Расчет рыночной стоимости чистых активов ООО «ВестИнвест»

Расчет рыночной стоимости чистых активов ООО «ВестИнвест» с учетом переоценки рыночной стоимости основных средств и финансовых вложений, приведен в таблице ниже:

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости чистых активов ООО «ВестИнвест»

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 30.09.2015, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Активы, принимающие участие в расчете	-	-	-
1. Нематериальные активы	1110	-	-
2. Основные средства	1150	356 418	9 442 884
3. Незавершенное строительство	1151	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-
5. Долгосрочные финансовые вложения	1170	1 494 350	2 761 556
в т.ч. 100% долей КОО "Риверстреч Трейдинг энд Ивентментс Лимитед"		1 494 350	2 761 556
6. Отложенные налоговые активы	1180	389 037	389 037
7. Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
8. Запасы.	1210	47	47
9. НДС по приобретенным ценностям	1220	13	13
10. Дебиторская задолженность*	12310+12320	566 972	566 972
11. Краткосрочные финансовые вложения	1240	5 391 187	5 391 187
12. Денежные средства	1250	41 699	41 699
13. Прочие оборотные активы	1260	39 692	39 692
14. Итого активов	-	8 279 415	18 633 087
Пассивы, принимающие участие в расчете	-	-	-
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	9 347 350	9 347 350
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	102 361	102 361
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	444	444
18 Кредиторская задолженность	1520	233 187	233 187
19. Оценочные обязательства	1540	8	8
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	27 122	27 122
21. Итого пассивов	-	9 710 472	9 710 472
Стоимость чистых активов [14]-[21]	-	- 1 431 057	8 922 615

Таким образом, рыночная стоимость финансовых вложений ЗАО «Гудзон» в 100% долей ООО «ВестИнвест» составляет: **8 922 615 тыс. руб.**

6. Корректировка статьи «Финансовые вложения» ЗАО «Гудзон» путем суммирования скорректированной стоимости вложений в ООО «ВестИнвест» и балансовой стоимости остальных финансовых вложений ЗАО «Гудзон». Таким образом, совокупная скорректированная стоимость финансовых вложений ЗАО «Гудзон» составляет: **8 922 615 тыс. руб.**

10.2.5. Денежные средства

Денежные средства не переоценивались и принимались равными балансовой стоимости, т.е. **714 тыс.руб.**

10.2.6. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам

Краткосрочные обязательства по займам и кредитам не подлежит переоценке и принимается к расчету по балансовой стоимости, т.е. **5 622 507 тыс.руб.**

10.2.7. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам

Краткосрочные обязательства по займам и кредитам не подлежит переоценке и принимается к расчету по балансовой стоимости, т.е. **488 564 тыс.руб.**

10.2.8. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена расчетами с поставщиками и подрядчиками. Их величина не подлежит переоценке и принимается к расчету по балансовой стоимости.

Таким образом, рыночная стоимость кредиторской задолженности Компании составляет округленно **5 тыс.руб.**

Расчет стоимости чистых активов ЗАО «Гудзон» проведен в соответствии с ранее изложенной методикой. Результаты расчета представлены в следующей Таблице.

Таблица 57. Расчет стоимости чистых активов ЗАО «Гудзон», тыс. руб.

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 30.09.2015, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	1110	-	-
2. Основные средства	1150	-	-
3. Незавершенное строительство	1151	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-
5. Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	-
6. Отложенные налоговые активы	1180	85 966	85 966
7. Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
8. Запасы.	1210	-	-
9. НДС по приобретенным ценностям	1220	130	130
10. Дебиторская задолженность*	12310+12320	616	616
11. Краткосрочные финансовые вложения в т.ч. 100% долей ООО "ВестИнвест"	1240	5 684 001	8 922 615
		5 684 001	8 922 615
12. Денежные средства	1250	714	714
13. Прочие оборотные активы	1260	-	-
14. Итого активов	-	5 771 427	9 010 041
Пассивы, принимающие участие в расчете			
15. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	5 622 507	5 622 507
16. Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430+1440+1450	-	-
17. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	488 564	488 564
18 Кредиторская задолженность	1520	5	5
19. Оценочные обязательства	1540	-	-
20. Прочие краткосрочные пассивы	1550	-	-
21. Итого пассивов	-	6 111 076	6 111 076
Стоимость чистых активов [14]-[21]	-	- 339 649	2 898 965

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость 100% долей уставного капитала ЗАО «Гудзон», определенная с помощью затратного подхода к оценке, составляет, округленно:

2 899 000 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто девять миллионов) рублей.

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

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

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости 100% долей акционерного капитала Закрытого акционерного общества «Гудзон» (ОГРН: 5137746200851, ИНН 7725813091, КПП 772501001, Адрес места нахождения: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 3, офис 11), государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг № 1-01-82028-Н, составляет округленно:

2 899 000 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто девять миллионов) рублей.

12. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета - Одна обыкновенная именная бездокументарная акция в составе пакета акций в количестве от 990 (Девятьсот девяносто) до 1 000 (Одной тысячи) штук Закрытого акционерного общества «Гудзон».

Полученная в результате согласования величина рыночной стоимости 100% долей акционерного капитала ЗАО «Гудзон» составила 2 899 000 000 руб. Общее количество выпущенных обыкновенных именных акций ЗАО «Гудзон» составляет 1 000 штук. Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

$$2\,899\,000\,000 / 1000 = 2\,899\,000 \text{ руб.}$$

2 899 000 (Два миллиона восемьсот девяносто девять тысяч) рублей.

13. Сертификат качества

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

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;

- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;

- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

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

- Федерального закона 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом № 297 МЭР РФ 20.05.2015).

- ФСО № 2 «Цели оценки и виды стоимости» (утв. Приказом 298 МЭР РФ 20.05.2015).

- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом № 299 МЭР РФ 20.05.2015).

- ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом № 611 МЭР РФ 25.09.2015).

- ФСО № 8 «Оценка бизнеса» (утв. Приказом № 326 МЭР РФ 01.06.2015).

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

- Международных стандартов оценки (2011).

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

Генеральный директор,
эксперт-оценщик



Молокин

Молокин А.С.

28 октября 2015 года.

14. Специальные термины и определения, использованные в отчете

- Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.
- Активы чистые – разница между суммарными активами и суммарными обязательствами.
- Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.
- Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению. Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.
- Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.
- Балансовая стоимость – стоимость основных средств (долгосрочных активов) в бухгалтерских книгах юридического лица (за вычетом амортизации).
- Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.
- Величина собственных оборотных средств – сумма собственного капитала и долгосрочных обязательств за вычетом внеоборотных активов или разность оборотных активов и краткосрочных пассивов.
- Дата оценки – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. В отчете об оценке, как правило, указывается, что мнение оценщика о стоимости объекта действительно только на эту дату.
- Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.
- Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.
- Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.
- Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.
- Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.
- Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

- Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.
- Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.
- Заемные средства – денежные средства, которые выдаются банком в виде ссуды предприятию во временное пользование. Эти ссуды носят, как правило, целевой характер и выдаются на определенный срок за плату.
- Замещение – создание копии объекта оценки, имеющей эквивалентную с объектом оценки полезность, из материалов и по технологиям, соответствующим современным требованиям.
- Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.
- Затраты – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта.
- Здания – архитектурно–строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально–культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
- Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.
- Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.
- Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.
- Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.
- Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.
- Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.
- Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.
- Износ внешний (экономический) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается

экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно–законодательная база и т.д.

- Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей–либо собственности.
- Инвентарный номер объекта – номер присваиваемый объекту при его регистрации.
- Инвестиции – вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли.
- Инфляция – обесценение денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным обеспечением.
- Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.
- Капитал уставной – выраженный в денежной форме суммарный итог взносов (вкладов) участников (собственников) в имущество организуемых ими организаций. Размер уставного капитала определен учредительским договором и зафиксирован в уставе.
- Капитализация – процесс пересчета доходов, приносимых объектом в величину его стоимости.
- Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.
- Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.
- Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.
- Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).
- Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.
- Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.
- Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.
- Недвижимое имущество – земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе постройки с совокупностью всех сооружений над и под землей. К недвижимому имуществу относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
- Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

- Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.
- Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально–вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.
- Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.
- Оценка стоимости действующего предприятия – процесс оценки стоимости приносящего прибыль предприятия как единого функционирующего комплекса, включающий обоснованную оценку основных фондов и оборотных средств, материальных и нематериальных активов, текущих и будущих доходов предприятия на определенный момент времени.
- Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.
- Переоценка основных фондов – корректировка стоимости основных средств предприятия, позволяющая более точно отразить данные об их восстановительной стоимости и степени износа в бухгалтерском учете предприятия на момент проведения переоценки. В период становления рыночных отношений переоценки регулярно в обязательном порядке проводились в 1992–1997 гг. Последняя обязательная переоценка была проведена на 1 января 1998 г. В дальнейшем переоценка основных средств стала носить необязательный характер и проводиться по усмотрению предприятий.
- Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.
- Потенциальный валовой доход – валовые поступления, которые были бы получены, если бы весь объект недвижимости был бы сдан в аренду (без учета потерь от недозагрузки), и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы полностью.

- Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.
- Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.
- Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.
- Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.
- Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.
- Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.
- Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.
- Сооружения – инженерно–строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.
- Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.
- Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.
- Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.
- Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.
- Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.
- Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.
- Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости

это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

- Стоимость балансовая – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.
- Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.
- Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.
- Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.
- Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.
- Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
- Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.
- Эффективность экономическая – показатель результативности деятельности компании, представляющий собой сопоставление результатов деятельности с затратами на ее осуществление.
- Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.
- Юридическое лицо – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету.

15. Приложения

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

1. Устав ЗАО «Гудзон».
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015284909 от 17.12.2013 г. ОГРН 5137746200851 от 16.12.2013 г.
3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе российской организации серия 77 № 015284910 от 16.12.2013 г.
4. Отчет об итогах выпуска ценных бумаг Зарегистрирован ГУ ЦБ РФ в ЦФО (г.Москва) 03.04.2014 г. Регистрационный номер выпуска: 1-01-82028-Н.
5. Бухгалтерский баланс ЗАО «Гудзон» на 31.12.2014 г. и 30.09.2015 г.
6. Расчет чистых активов ЗАО «Гудзон» на 30.09.2015 г.
7. Бухгалтерский баланс ООО «ВестИнвест» на 31.12.2014 г. и 30.09.2015 г.
8. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055582 от 21.05.2015 г.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055568 от 21.05.2015 г.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055573 от 21.05.2015 г.
11. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055579 от 21.05.2015 г.
12. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055571 от 21.05.2015 г.
13. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055572 от 21.05.2015 г.
14. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055576 от 21.05.2015 г.
15. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055583 от 21.05.2015 г.
16. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055584 от 21.05.2015 г.
17. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055581 от 21.05.2015 г.
18. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055567 от 21.05.2015 г.
19. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055570 от 21.05.2015 г.
20. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055569 от 21.05.2015 г.
21. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055578 от 21.05.2015 г.
22. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055577 от 21.05.2015 г.
23. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055575 от 21.05.2015 г.
24. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055574 от 21.05.2015 г.
25. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055580 от 21.05.2015 г.
26. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН № 225908 от 20.04.2011 г.
27. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 336898 от 07.05.2010 г.
28. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 116819 от 07.12.2009 г.
29. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 604926 от 11.10.2010 г.

30. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055560 от 22.05.2015 г.
31. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055561 от 22.05.2015 г.
32. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055562 от 22.05.2015 г.
33. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055563 от 22.05.2015 г.
34. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055564 от 22.05.2015 г.
35. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055565 от 22.05.2015 г.
36. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055566 от 22.05.2015 г.
37. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055587 от 20.05.2015 г.
38. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055588 от 20.05.2015 г.
39. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055589 от 20.05.2015 г.
40. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 055590 от 20.05.2015 г.
41. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 604867 от 08.10.2010 г.

УТВЕРЖДЕН

Решением № 1 единственного учредителя
от 29 ноября 2013 г.

УСТАВ
ЗАКРЫТОГО
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
"Гудзон"

г. Москва.

33

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Закрытое акционерное общество "Гудзон", именуемое в дальнейшем "Общество", создано единственным учредителем и действует в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом РФ "Об акционерных обществах" (далее по тексту "Закон"), иным законодательством РФ и настоящим Уставом.

1.2. Полное фирменное наименование Общества на русском языке — **Закрытое акционерное общество "Гудзон"**.

1.3. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке — **ЗАО "Гудзон"**.

1.4. Полное фирменное наименование Общества на английском языке — **"Hudson" JSC**.

1.5. Место нахождения Общества: **115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 3, офис 11.**

1.6. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском и английском языке и указание на место его нахождения.

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

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

Общество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации.

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

Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

1.9. Акционеры Общества не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с его деятельностью, в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана действиями либо бездействием его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, то на них в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

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

1.10. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица.

1.11. Общество может создавать филиалы и открывать представительства без прав юридического лица, которые действуют на основании утвержденных Обществом положений. Филиалы и представительства осуществляют деятельность от имени Общества. Ответственность за их деятельность несет Общество.

Настоящий Устав должен содержать сведения о филиалах и представительствах Общества.

1.12. Общество создается без ограничения срока деятельности.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

2.1. Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

2.2. Основными видами деятельности Общества являются:

- финансовое и денежное посредничество;
- операции с недвижимым имуществом;
- оптовая, розничная, комиссионная и иная торговля, в том числе автотранспортными средствами и мотоциклами, их частями и сопутствующим товаром, организация и эксплуатация станций автосервиса, реализация запчастей для автотранспортных средств и мотоциклами;
- организация предприятий общественного питания, ресторанов, кафе и баров;
- транспортно-экспедиционная деятельность;
- деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий;
- консалтинг, т. е. деятельность по консультированию производителей, продавцов и покупателей по широкому кругу экономических и др. вопросов, связанных с хозяйством и правом;
- осуществление строительных работ для юридических и физических лиц;

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

- деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;

- рекламная деятельность;
- участие в установленном порядке во внешнеэкономической деятельности.

2.3. Общество может осуществлять и другие виды деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством РФ.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА

3.1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами (размещенных акций).

Уставный капитал Общества составляет 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей.

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы его кредиторов.

3.2. Оплата акций, распределяемых среди учредителей общества при его учреждении, дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Оплата дополнительных акций путем зачета денежных требований к обществу допускается в случае их размещения посредством закрытой подписки. Форма оплаты акций общества при его учреждении определяется договором о создании общества, дополнительных акций - решением об их размещении. Оплата иных эмиссионных ценных бумаг может осуществляться только деньгами.

3.3. Денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при учреждении Общества, производится по соглашению между учредителями Общества.

При оплате дополнительных акций неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится Советом директоров в соответствии с Законом.

При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик, если иное не установлено федеральным законом. Величина денежной оценки имущества, произведенной учредителями Общества и Советом директоров, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.

3.4. Акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества. Не менее 50% акций Общества, распределенных при его учреждении, должно быть оплачено в течение трех месяцев с момента государственной регистрации Общества.

До оплаты 50% акций Общества, распределенных среди его учредителей, Общество не вправе совершать сделки, не связанные с учреждением Общества.

Акция, принадлежащая Учредителю Общества, предоставляет ему право голоса до момента ее полной оплаты.

3.5. В случае неполной оплаты акций в течение года с момента государственной регистрации Общества, право собственности на акции, цена размещения которых соответствует неоплаченной сумме (стоимости имущества, не переданного в оплату акций), переходит к Обществу. Акции, право собственности на которые перешло к Обществу, не предоставляют право голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. В этом случае в течение одного года с момента их приобретения Общество обязано принять решение об уменьшении своего уставного капитала или в целях оплаты уставного капитала на основании решения Совета директоров общества реализовать приобретенные акции по цене не ниже их рыночной стоимости. В случае, если рыночная стоимость акций ниже их номинальной стоимости, эти акции должны быть реализованы по цене не ниже их номинальной стоимости. В случае, если акции не будут реализованы Обществом в течение одного года после их приобретения, Общество обязано в разумный срок принять решение об уменьшении своего уставного капитала путем погашения таких акций. Если в предусмотренные настоящей статьей сроки Общество не примет решение об уменьшении своего уставного капитала, орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, либо иные государственные органы или органы местного самоуправления, которым право на предъявление такого требования предоставлено федеральными законами, вправе предъявить в суд требование о ликвидации общества.

3.6. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

Дополнительные акции могут быть размещены Обществом только в пределах количества объявленных акций.

Увеличение уставного капитала допускается только после его полной оплаты.

3.7. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Законом, обязано уменьшить свой Уставный капитал.

Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения части акций.

3.8. В Обществе создается резервный фонд в целях покрытия убытков Общества, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств, и не может быть использован для иных целей.

Размер резервного фонда составляет 5% от Уставного капитала Общества и образуется путем ежегодных отчислений в размере 5% от суммы чистой прибыли Общества. Отчисления в указанный фонд прекращаются при достижении им установленного настоящим пунктом размера.

4. АКЦИИ ОБЩЕСТВА. ПРАВА АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

4.1. Общество размещает обыкновенные акции в количестве **1 000** (одна тысяча) акций номинальной стоимостью **35** (Тридцать пять) рублей каждая.

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

4.3. Общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые акции либо иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.

4.4. Все акции Общества являются именными бездокументарными акциями.

4.5. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям объявленные акции в количестве **1 000 000** (Один миллион) штук, номинальной стоимостью **35** (Тридцать пять) рублей каждая. Все объявленные акции являются обыкновенными именными бездокументарными.

4.6. Акционером Общества признается лицо, владеющее акциями Общества на основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.

4.7. Акционеры — владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций имеют право:

- участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получать дивиденды;
- получить часть имущества Общества в случае его ликвидации.

4.8. Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них.

4.9. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом через Общество остальных акционеров и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций.

В случае, если акционеры и (или) Общество не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, в срок 30 (тридцать) дней со дня такого извещения, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены акционерам и Обществу.

Срок осуществления преимущественного права прекращается в случае получения от всех акционеров Общества до его истечения письменных заявлений об использовании или отказе от использования преимущественного права.

4.10. При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер Общества и (или) Общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер или Общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

Уступка преимущественного права приобретения акций не допускается.

4.11. В случае принятия решения о размещении посредством закрытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по данному вопросу, имеют преимущественное право приобретения таких ценных бумаг в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа). Указанное

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

право не распространяется на размещение акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляемое посредством закрытой подписки только среди акционеров, если при этом акционеры имеют возможность приобрести целое число размещаемых акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, пропорционально количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа).

Настоящий пункт не распространяется на Общества с одним акционером.

4.12. Список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, составляется на основании данных реестра акционеров на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров.

4.13. Порядок осуществления преимущественного права приобретения акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, определяется в соответствии со статьёй 41 Закона.

4.14. Акционеры — владельцы голосующих акций Общества вправе требовать выкупа Общества всех или части принадлежащих им акций в случаях

- реорганизации общества или совершения крупной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с пунктом 3 статьи 79 Закона, если они голосовали против принятия решения о его реорганизации или одобрении указанной сделки либо не принимали участия в голосовании по этим вопросам;

- внесения изменений и дополнений в устав Общества или утверждения устава Общества в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

4.15. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с Законом может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

Выкуп акций Обществом осуществляется по цене, определенной Советом директоров Общества, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена независимым оценщиком без учета ее изменения в результате действий Общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций.

5. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

5.1. Общество обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами РФ с момента государственной регистрации Общества.

В реестре акционеров Общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве и категориях (типах) акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные правовыми актами РФ.

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

5.3. Внесение записи в реестр осуществляется по требованию акционера, номинального держателя акций или в предусмотренных Законом случаях по требованию иных лиц не позднее трех дней с момента представления необходимых для этого документов.

Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества может быть обжалован в суде.

5.4. По требованию акционера или номинального держателя акций держатель реестра обязан подтвердить его права на акции путем выдачи выписки из реестра, которая не является ценной бумагой.

6. ОБЛИГАЦИИ И ИНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА

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

6.2. Размещение облигаций и иных эмиссионных ценных, конвертируемых в акции, осуществляется по решению Общего собрания акционеров Общества.

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

Выпуск облигаций обществом допускается после полной оплаты его уставного капитала.

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

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

7. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

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

Общество обязано выплатить объявленные дивиденды деньгами.

Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда, принимаются Общим собранием акционеров. Размер дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Общества.

7.2. Источником выплаты дивидендов является прибыль Общества после налогообложения (чистая прибыль Общества). Чистая прибыль Общества определяется по данным бухгалтерской отчетности Общества.

7.3. Срок выплаты дивидендов не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате дивидендов.

7.4. Ограничения на выплату дивидендов определяются в соответствии с законодательством РФ.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

8.1. Общее собрание акционеров Общества (далее "Общее собрание") является высшим органом управления Общества.

8.2. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, составляется на основании данных реестра акционеров Общества в порядке, установленном Законом.

8.3. Общество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание. Годовое Общее собрание проводится через 2 месяца после окончания финансового года Общества.

Проводимые помимо годового Общего собрания являются внеочередными.

8.4. При подготовке к проведению Общего собрания Совет директоров Общества определяет:

- форму проведения (собрание или заочное голосование);
- дату, место, время проведения, и в случае, когда в соответствии с пунктом 3 статьи 60 Закона заполненные бюллетени могут быть направлены Обществу, почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени, либо в случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования дату 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;
- повестку дня;
- порядок сообщения акционерам о проведении Общего собрания;
- перечень информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению Общего собрания, и порядок ее предоставления;
- форму и текст бюллетеня для голосования в случае голосования бюллетенями.

8.5. Внеочередные Общие собрания проводятся по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционера (акционеров), являющихся владельцами не менее чем 10% голосующих акций Общества на дату предъявления требования. Сроки и порядок созыва внеочередного Общего собрания определяются Законом.

8.6. К компетенции Общего собрания относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав или утверждение Устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;
- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 5) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 6) увеличение Уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
- 7) уменьшение Уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

- 8) образование исполнительного органа Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- 9) избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- 10) утверждение аудитора Общества;
- 11) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
- 12) 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, за исключением прибыли распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- 13) определение порядка ведения Общего собрания;
- 14) избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 15) дробление и консолидация акций;
- 16) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных ст.83 Закона;
- 17) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных ст.79 Закона;
- 18) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Законом;
- 19) принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 20) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- 21) решение иных вопросов, предусмотренных Законом.
- Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.
- Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания, не могут быть переданы на решение Совету директоров, за исключением вопросов, предусмотренных Законом.
- Общее собрание не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции.
- Решение по каждому из вопросов, указанных в подпунктах 2, 6, 7, 15 настоящего пункта, может содержать указание о сроке, по истечении которого такое решение не подлежит исполнению.
- 8.7. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня Общего собрания, а также изменять повестку дня. Предложения в повестку дня годового общего собрания вносятся в срок не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года в порядке, определенном Законом.
- 8.8. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.
- Решение по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании, если Законом не установлено иное.
- Решение по вопросам, указанным в подпунктах 2, 6, 15-20 пункта 8.6. настоящей статьи, принимается Общим собранием только по предложению Совета директоров Общества.
- Решение по вопросам, указанным в подпунктах 1-3, 5 и 18 пункта 8.6. настоящей статьи, принимается Общим собранием большинством в три четверти голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании.
- Выборы членов Совета директоров Общества осуществляются кумулятивным голосованием.
- 8.9. Общее собрание ведет и председательствует на его заседаниях Председатель Совета директоров Общества, если иное решение о председательствующем не приняло Общее собрание. Председательствующий обеспечивает ведение документации Общего собрания.
- 8.10. Голосование на Общем собрании осуществляется по принципу "одна голосующая акция - один голос", за исключением случаев, предусмотренных Законом.
- 8.11. Голосование на Общем собрании может осуществляться бюллетенями для голосования, которые должны содержать сведения, предусмотренные ст.60 Закона. Бюллетень для голосования должен быть подписан акционером.
- 8.12. Акционер вправе участвовать в Общем собрании как лично, так и через своего представителя. Представитель акционера на Общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

8.13. Решение общего собрания может быть принято без проведения общего собрания путем проведения заочного голосования за исключением случаев, предусмотренных Законом. Голосование осуществляется бюллетенями для голосования.

8.14. Протокол общего собрания составляется не позднее 3 дней после закрытия общего собрания или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания в форме заочного голосования. Протокол составляется в двух экземплярах и содержит сведения, предусмотренные Законом. Оба экземпляра подписываются председательствующим и секретарем общего собрания.

8.15. В обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения настоящей статьи, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания.

9. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

9.1. Совет директоров общества осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

В случае, если число акционеров-владельцев голосующих акций общества будет менее пятидесяти, общее собрание акционеров может не принимать решение об избрании совета директоров и осуществлять функции совета директоров самостоятельно. При этом решение о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня будет относиться к компетенции генерального директора общества.

9.2. Количественный состав совета директоров (наблюдательного совета) общества определяется решением общего собрания акционеров, но не может быть менее чем пять членов.

Член совета директоров общества может не быть акционером общества.

Члены совета директоров общества избираются годовым собранием в порядке, предусмотренном Законом и настоящим Уставом на срок до следующего годового общего собрания. Если годовое общее собрание не было проведено в сроки, установленные пунктом 8.3 статьи 8 настоящего устава, полномочия совета директоров общества прекращаются, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового общего собрания.

Лица, избранные в совет директоров могут переизбираться неограниченное число раз.

По решению общего собрания полномочия всех членов совета директоров могут быть прекращены досрочно.

9.3. Возглавляет совет директоров его председатель, избираемый членами совета директоров из их числа большинством голосов от общего числа членов совета директоров.

Совет директоров вправе в любое время переизбрать своего председателя большинством голосов от общего числа членов совета директоров.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, не может быть одновременно председателем совета директоров.

Председатель совета директоров организует его работу, созывает заседания совета директоров и председательствует на них, организует на заседаниях ведение протокола, председательствует на общем собрании.

В случае отсутствия председателя совета директоров его функции осуществляет один из членов совета директоров по решению совета директоров.

9.4. К компетенции совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности общества;
- 2) созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 статьи 55 Закона;
- 3) утверждение повестки дня общего собрания акционеров;
- 4) определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, и другие вопросы, отнесенные к компетенции совета директоров в соответствии с положением главы VII Закона и связанные с подготовкой и проведением общего собрания;
- 5) размещение обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом;
- 6) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом;
- 7) приобретение размещенных обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом;
- 8) рекомендации по размеру выплачиваемых членам ревизионной комиссии (ревизору) общества вознаграждений и компенсаций, определение размера оплаты услуг аудитора;
- 9) рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

- 10) использование резервного фонда и иных фондов Общества;
 - 11) утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания, а также иных внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции исполнительного органа Общества;
 - 12) создание филиалов и открытие представительств Общества;
 - 13) одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных гл.Х Закона;
 - 14) одобрение сделок, предусмотренных гл.ХI Закона;
 - 15) утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
 - 16) принятие решений об участии и о прекращении участия Общества в других организациях (за исключением организаций, указанных в подпункте 19 пункта 8.6 Статьи 8 настоящего Устава);
 - 17) иные вопросы, предусмотренные Законом и Уставом Общества.
- Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров, не могут быть переданы на решение исполнительного органа Общества.

9.5. Заседание Совета директоров созывается Председателем Совета директоров по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества или аудитора Общества, исполнительного органа Общества.

При определении наличия кворума и результатов голосования учитывается письменное мнение члена Совета директоров, отсутствующего на заседании Совета директоров, по вопросам повестки дня. Совет директоров вправе принимать решения заочным голосованием.

9.6. Кворум для проведения заседаний Совета директоров определяется в количестве не менее половины от числа избранных членов Совета директоров.

В случае когда количество членов Совета директоров становится менее количества, составляющего указанный кворум, Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания для избрания нового состава Совета директоров. Оставшиеся члены Совета директоров вправе принимать решение только о созыве такого внеочередного Общего собрания.

9.7. Решения на заседаниях принимаются большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании, если иное не предусмотрено Законом, настоящим Уставом или внутренними документами Общества. При решении вопросов каждый член Совета директоров обладает одним голосом, передача права голоса не допускается. При принятии решений в случае равенства голосов, голос Председателя является решающим.

На заседании Совета директоров в соответствии с Законом ведется протокол.

10. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА

10.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором Общества, который в своей деятельности подотчетен Общему собранию и Совету директоров Общества.

Генеральный директор избирается Общим собранием на 5 (пять) лет.

Между ним и Обществом заключается договор, подписываемый от имени Общества Председателем Совета директоров или лицом, уполномоченным Советом директоров. Общее собрание акционеров может освободить Генерального директора от своих обязанностей до истечения срока его полномочий.

10.2. В компетенцию Генерального директора входят все вопросы руководства текущей деятельностью Общества.

Генеральный директор организует выполнение решений Общего собрания и Совета директоров Общества. Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе: представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества, выдает доверенности, заключает договоры, подписывает иные документы от имени Общества, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества.

10.3. Порядок деятельности Генерального директора Общества и принятия им решений устанавливается настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

10.4. Члены Совета директоров, Генеральный директор Общества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Общества добросовестно и разумно.

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

Члены Совета директоров Общества, Генеральный директор Общества, равно как и управляющая организация или управляющий, несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием), если иные основания ответственности не установлены федеральными законами. При этом в Совете директоров Общества не несут ответственность члены, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение Обществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

При определении оснований и размера ответственности должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

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

11. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

11.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизионной комиссией (Ревизором) Общества, избираемой Общим собранием акционеров Общества. Компетенция Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества определяется Законом и настоящим Уставом.

Избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) при создании Общества осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных главой II Закона.

11.2. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) не могут быть членами Совета директоров и занимать иные должности в органах управления Общества.

Акции, принадлежащие членам Совета директоров или лицам, занимающим должности в органах управления Общества, не могут участвовать в голосовании при избрании членов Ревизионной комиссии (Ревизора). Порядок деятельности Ревизионной комиссии (Ревизора) определяется внутренним документом Общества, утверждаемым Общим собранием.

11.3. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам его деятельности за год, а также во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества, решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

Общество по решению Общего собрания заключает договор с аудитором для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества.

11.4. По итогам проверки Ревизионная комиссия (Ревизор) или аудитор составляет заключение, в котором должны содержаться:

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в финансовых документах Общества;
- информация о фактах нарушения порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

12. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА

12.1. Общество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую и иную отчетность в соответствии с законодательством РФ.

Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам Общества, кредиторам и в средства массовой информации, несет Генеральный директор Общества в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом.

12.2. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности, должна быть подтверждена Ревизионной комиссией (Ревизором) Общества.

Годовой отчет Общества подлежит предварительному утверждению Советом директоров Общества, а в случае отсутствия в Обществе Совета директоров – Генеральным директором Общества, не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты проведения годового Общего собрания акционеров Общества.

12.3. Общество обязано хранить документы, предусмотренные законодательством РФ, по месту нахождения его исполнительного органа в порядке и в течение сроков, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Общество обязано обеспечить доступ к таким документам в порядке, установленном Законом.

Устав Закрытого акционерного общества "Гудзон"

12.4. Обязательное раскрытие информации Обществом в случае публичного размещения им облигаций или иных ценных бумаг осуществляется Обществом в объеме и порядке, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

12.5. Общество обязано проводить мероприятия в области мобилизационной подготовки в соответствии с законодательством РФ.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

13.1. Общество может быть добровольно реорганизовано в порядке, предусмотренном Законом, а также Гражданским кодексом РФ.

Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

При реорганизации Общества его права и обязанности переходят к правопреемникам.

13.2. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований Закона и настоящего Устава. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

Ликвидация влечет за собой прекращение деятельности Общества без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства.

13.3. Общее собрание акционеров Общества назначает ликвидационную комиссию и устанавливает порядок и сроки ликвидации.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Общества.

13.4. Ликвидация считается завершенной, а Общество прекратившим свое существование с момента внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

13.5. 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, согласованных с объединением "Мосгорархив", хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.



Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГУДЗОН"*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"16" декабря 2013 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

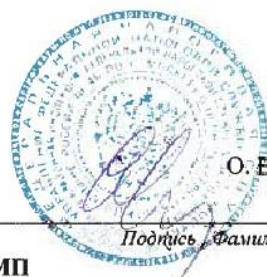
5	1	3	7	7	4	6	2	0	0	8	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

"17" декабря 2013 года
(число) (месяц прописью) (год)

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



О. В. Суханова

Подпись, фамилия, инициалы

МП



серия 77 №015284909



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГУДЗОН"

(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н

5	1	3	7	7	4	6	2	0	0	8	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

16 декабря 2013

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы № 25

по г.Москве

(наименование налогового органа и его код)

7	7	2	5
---	---	---	---

и ей присвоен ИНН/КПП

7	7	2	5	8	1	3	0	9	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

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



О. В. Суханова

(подпись, фамилия, инициалы)

МП



серия 77 №015284910



03 АПР 2014

Зарегистрировано " " 20__ г.

МУ СБР в ЦФО (г. Москва)

России по ЦФФ

Идентифицируется наименование регистрирующего органа)

Зам. начальника

И.И. Тимошкова
(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ

Закрытое акционерное общество "Гудзон"

Обыкновенные именные бездокументарные акции, номинальной стоимостью 35 (Тридцать пять) рублей в количестве 1000 штук, размещенных путем приобретения единственным учредителем

государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг:

1-01-82028-Н

дата государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг:

Утвержден решением Генерального директора, принятым 17.02.2014 г., Приказ от 17.02.2014 г. № 2

Место нахождения эмитента: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 3, офис 11.
Контактные телефоны с указанием междугородного кода: 8 (495) 663-23-63

Генеральный директор _____

Д. М. Буюрис

Дата 17.02.2014 г.

Главный бухгалтер _____

Д. М. Буюрис

Дата 17.02.2014 г.



1. Вид, категория (тип) ценных бумаг: *акции именные*

Категория акций: *обыкновенные*

2. Форма ценных бумаг: *бездокументарные*

3. Способ размещения ценных бумаг:
приобретение акций единственным учредителем акционерного общества

4. Фактический срок размещения ценных бумаг:

Дата распределения акций (дата государственной регистрации акционерного общества как юридического лица): *16.12.2013*

5. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска)

Номинальная стоимость ценной бумаги выпуска (руб.): *35*

6. Количество размещенных ценных бумаг (штук):

Количество фактически размещенных ценных бумаг (штук): *1000*

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых денежными средствами (штук): *1000*

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых иным имуществом (штук): *0*
Дробные акции не размещались

7. Цена (цены) размещения ценных бумаг:

Цена размещения ценных бумаг, руб./иностран.валюта: *35 руб.*

8. Общий объем поступлений за размещенные ценные бумаги:

а) общая сумма (стоимость) имущества в рублях (в том числе денежные средства в рублях, сумма иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты и стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: *35000*

б) сумма денежных средств в рублях, внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: *35000*

в) сумма иностранной валюты, выраженная в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты (зачисления на банковский счет эмитента или посредника), внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: *0*

г) стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), выраженная в рублях, внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: *0*

д) общая сумма (стоимость) имущества в рублях (в том числе денежные средства в рублях, сумма иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты и стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), подлежащая внесению в оплату акций,

размещенных при учреждении акционерного общества (задолженность по оплате акций, размещенных при учреждении акционерного общества). **0**

е) общая сумма принятых к зачету денежных требований в рублях: **0**

9. Доля размещенных и не размещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

Не указывается для данного способа размещения.

10. Доля размещенных и не размещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска):

Не указывается для данного способа размещения.

11. Сведения о лицах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента:

Полное наименование: *Закрытое акционерное общество "ФОРБ"*

На имя лица в реестре акционеров эмитента зарегистрированы:

а) акции, составляющие не менее чем 2 процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента

Доля участия в уставном капитале эмитента (%): **100**

б) обыкновенные акции, составляющие не менее чем 2 процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента

Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента (%): **100**

в) именные ценные бумаги, конвертируемые в акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем 2 процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента которая будет принадлежать такому лицу в результате указанной конвертации: *такой доли нет*

г) именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с обыкновенными акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество обыкновенных акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем 2 процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента, которая будет принадлежать такому лицу в результате указанной конвертации: *такой доли нет*

12. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента:

а) *Совет директоров (наблюдательный совет) не избран*

б) *Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом*

в) лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества - эмитента:

Фамилия, имя, отчество: *Буюрис Дмитрий Михайлович*

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: *Генеральный директор, Главный бухгалтер*

Сведения о занимаемых должностях в других организациях, включая должность члена совета директоров (наблюдательного совета) и/или иных органов управления коммерческих и некоммерческих организаций, а

также должности в органах государственной власти и органах местного самоуправления:

Наименование организации:	Место нахождения организации:	Занимаемая должность:
ЗАО "Бриз"	105568, г. Москва, ул. Челябинская, д.19, к. 4, офис 3	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Атон"	101000, г. Москва, Архангельский пер., д. 9, офис 6	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Таркус"	121069, город Москва, Новинский бульвар, дом 18, строение 1, помещение VIII	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Дина"	111399, г. Москва, Федеративный проспект, д. 5, корп. 1, офис 31	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Луна"	101000, г. Москва, Архангельский пер., д. 9, офис 6	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Северн"	109390, г. Москва, ул. 1-я Текстильщиков, дом 12/9, офис 2	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Астрей"	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корп. 1, офис 147	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Бином"	101000, г. Москва, Архангельский пер., д. 9, офис 6	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Стирлекс"	109390, г. Москва, ул. 1-я Текстильщиков, дом 12/9, офис 2	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Эклис"	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корп. 1, офис 147	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Роланд"	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корп. 3, офис 11	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "ОМЕКС"	111399, г. Москва, Федеративный проспект, д. 5, корп. 1, офис 31	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Амина"	105568, г. Москва, ул. Челябинская, д.19, к. 4, офис 3	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Ягуар"	121069, город Москва, Новинский бульвар, дом 18, строение 1, помещение VIII	Генеральный директор, Главный бухгалтер
ЗАО "Ринко"	101000, г. Москва, Архангельский пер., д. 9, офис 6	Генеральный директор, Главный бухгалтер
НП "Бизнес-Регистратор"	101000, г. Москва, Архангельский пер., д. 9, стр. 1, офис 6	Генеральный директор, Главный бухгалтер

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): 0

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): 0

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): 0

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2015 г.

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Гудзон"</u>	по ОКПО	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7725813091		
Вид экономической деятельности	<u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	по ОКВЭД	74.14		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>закрытое акционерное общество / частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	115280, Москва, Автозаводская, дом № 17, корпус 3, оф. 11				
Дата (число, месяц, год)	30	09	2015		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	85 966	22 035	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	85 966	22 035	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	130	41	-
	Дебиторская задолженность	1230	616	758	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 684 001	5 708 755	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	714	99	35
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 685 462	5 709 653	35
	БАЛАНС	1600	5 771 427	5 731 688	35

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(344 683)	(88 917)	-
	Итого по разделу III	1300	(344 648)	(88 882)	35
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	5 627 507	5 622 107	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 627 507	5 622 107	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	488 564	165 968	-
	Кредиторская задолженность	1520	5	32 496	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	488 569	198 464	-
	БАЛАНС	1700	5 771 427	5 731 688	35

Руководитель _____
(подпись)

Краева Екатерина
Александровна
(расшифровка подписи)

23 октября 2015 г.

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

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Гудзон"</u>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Вид экономической деятельности	<u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	по ОКПО	30	09	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>закрытое акционерное общество / частная собственность</u>	ИНН	26343890		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	7725813091		
		по ОКФС / ОКФС	74.14		
		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 477)	(333)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 477)	(333)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	489	-
	Проценты к уплате	2330	(322 596)	(12 905)
	Прочие доходы	2340	30 916	19 391
	Прочие расходы	2350	(27 028)	(5 861)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(319 696)	292
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(182)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(9)	(124)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	63 930	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(255 766)	110

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(255 766)	110
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Краева Екатерина
Александровна
(расшифровка подписи)

23 октября 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Декабрь 2013 - Декабрь 2014 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Гудзон"</u>		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>		по ОКПО	31	12	2014
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>закрытое акционерное общество / частная собственность</u>		ИНН	26343890		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	74.14		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Декабрь 2013 - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(642)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(642)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	180	-
	Проценты к уплате	2330	(121 523)	-
	Прочие доходы	2340	27 649	-
	Прочие расходы	2350	(16 617)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(110 953)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(155)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	22 035	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(88 918)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Декабрь 2013 - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(88 918)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Навроцкая Ирина
Евгеньевна
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2015 г.

Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест"</u>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	<u>Сдача внаем собственного недвижимого имущества</u>		30	09	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общество с ограниченной ответственностью</u>	по ОКПО	84863930		
Единица измерения:	в тыс. рублей	ИНН	7710708288		
Местонахождение (адрес)	<u>125047, Москва г, Лесной 4-й пер, дом № 4, оф. 13-16</u>	по ОКВЭД	70.20		
		по ОКФС / ОКФС	65	23	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	356 418	369 560	392 130
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 494 350	1 494 350	1 494 350
	в том числе:				
	100% доля в КОО "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед"		1 494 350	1 494 350	1 494 350
	Отложенные налоговые активы	1180	389 037	607 705	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 239 805	2 471 614	1 886 480
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	47	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13	13	14
	Дебиторская задолженность	1230	566 972	242 604	37 436
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 391 187	5 604 310	845 353
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	41 699	7 136	180 687
	Прочие оборотные активы	1260	39 692	57 725	49 532
	в том числе:				
	НДС по авансам и переплатам		39 638	56 293	49 019
	Итого по разделу II	1200	6 039 610	5 911 788	1 113 022
	БАЛАНС	1600	8 279 415	8 383 403	2 999 502

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6 000	6 000	6 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 437 058)	(2 311 544)	757 983
	Итого по разделу III	1300	(1 431 058)	(2 305 544)	763 983
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 347 350	6 984 724	1 845 179
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 557	6 556	7 239
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	95 804	139 903	149 559
	в том числе: Обеспечительные платежи арендаторов, НДСпо обеспечительным платежам		95 804	139 903	149 559
	Итого по разделу IV	1400	9 449 711	7 131 183	2 001 977
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	444	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	233 187	275 544	206 118
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	6	6
	Прочие обязательства	1550	27 122	3 282 215	27 418
	в том числе: НДС по авансам полученным		27 122	36 165	27 418
	Обязательства по СВОПу		-	3 246 050	-
	Итого по разделу V	1500	260 762	3 557 764	233 542
	БАЛАНС	1700	8 279 415	8 383 403	2 999 502

Руководитель


Зеленко Ирина Анатольевна
(расшифровка подписи)

30 октября 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2015 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест"	Дата (число, месяц, год)	30 09 2015		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКПО	84863930		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	ИНН	7710708288		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКВЭД	70.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФД	65	23	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	Выручка	2110	700 834	549 721
	Себестоимость продаж	2120	(122 388)	(94 104)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	578 446	455 617
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(20 478)	(10 680)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	557 968	444 937
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	164 843
	Проценты к получению	2320	311 412	35 863
	Проценты к уплате	2330	(873 510)	(119 010)
	Прочие доходы	2340	22 265 985	5 327 297
	Прочие расходы	2350	(21 168 700)	(5 688 993)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 093 155	164 937
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(18 358)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(38)	15 249
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1)	620
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(218 668)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	874 486	147 199

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	874 486	147 199
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)


Зеленко Ирина
Анатольевна

(расшифровка подписи)



30 октября 2015 г.



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:

21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с
Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест",
ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4046

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 3 110,9 кв.м., номера на
этажном плане: подвал 1, помещение 1 - комнаты 1, 19, 20, с 32 по 36, 39, 40, 40а, 40б, 57, 65,
86, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-297/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/002/2015-297/1

77-АС 055582




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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4039
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 157,2 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение XXXI - комнаты с 1 по 7; помещение XXXII - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-405/1


Государственный регистратор Ермолаева О. И.
(Подпись, М.П.)
77-77/011-77/011/002/2015-405/1

77-АС 055568 



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:

21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с
Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест",
ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4047

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 223,6 кв.м., номера на
позтажном плане: цокольный этаж, помещение I - комнаты с 1 по 5, с 20 по 23, 30а, адрес
(местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-846/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-846/1

77-АС 055573




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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4045
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 509 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение 1 - комнаты с 6 по 19, с 24 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-722/1



Государственный регистратор Ермолаева О. И.
(подпись, М.П.)

77-77/011-77/011/005/2015-722/1

77-АС 055579 



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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4043

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 666,2 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж I, помещение III - комнаты с 1 по 21; помещение IV - комнаты 1, 2; помещение IVa - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-842/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-842/1

77-АС 055571





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: 21.05.2015
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4054
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 17,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-851/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-851/1

77-АС 055572





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: 21.05.2015
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4040
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 20,2 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IVa - комнаты 8, 9, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-843/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-843/1

77-АС 055576




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: 21.05.2015

Документы-основания: • 1) Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4042
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 380,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXXIII - комнаты с 1 по 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-790/1





Государственный регистратор Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-790/1

77-АС 055583 


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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4053
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 33,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IVa - комнаты 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-726/1



Государственный регистратор  Ермолаева О. И.
(Подпись, М.П.)

77-77/011-77/011/005/2015-726/1

77-АС 055584 


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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4041
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 409,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXXIV - комнаты с 1 по 3 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-723/1



Государственный регистратор  Ермолаева О. И.
(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/005/2015-723/1

77-АС 055581 


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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4048
Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 3 171,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IX - комнаты с 1 по 11; помещение V - комнаты с 1 по 13, 13а, с 14 по 25, 25а, с 26 по 29; помещение VI - комнаты с 1 по 8; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комната 1; помещение X - комната 1; помещение XI - комната 1; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комната 1; помещение XIV - комната 1; помещение XV - комната 1; помещение XVI - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-298/1



Государственный регистратор Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)
77-77/011-77/011/002/2015-298/1

77-АС 055567 



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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4037

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 3 112,2 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение XVII - комнаты с 1 по 3, с 5 по 52; помещение XVIII - комнаты с 1 по 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-854/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-854/1

77-АС 055570





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: 21.05.2015
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4051
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 3 133,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение XIX - комнаты с 1 по 75, 75а, 75б, с 76 по 81, 81а, с 82 по 91, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-849/1

Государственный регистратор



Ермоласва О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-849/1

77-АС 055569




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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058


Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4049

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 729,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 5, помещение XX - комнаты с 1 по 36; помещение XXI - комнаты с 1 по 11, 11а, с 12 по 61, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-720/1



Государственный регистратор Ермолаева О. И.

(подпись: М.П.)

77-77/011-77/011/005/2015-720/1

77-АС 055578 



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:**

21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058**Вид права:** Собственность**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0006005:4038**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 605,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 6, помещение XXII - комнаты с 1 по 4; помещение XXIII - комнаты с 1 по 30; помещение XXIV - комнаты с 1 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-850/1

Государственный регистратор

Ермолаева О. И.



(подпись, и.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-850/1

77-АС 055577





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:**

21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 77:0708288, ОГРН: 1087746256058**Вид права:** Собственность**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0006005:4052**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 508,5 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение XXIX - комнаты с 1 по 33; помещение XXV - комнаты с 1 по 21; помещение XXVI - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 25; помещение XXVII - комнаты с 1 по 24, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-847/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-847/1

77-АС 055575





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:

21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с
Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест",
ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4050

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 174,3 кв.м., номера на
позтажном плане: этаж 8, помещение XXX - комнаты с 1 по 49, адрес (местонахождение)
объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-845/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-845/1

77-АС 055574




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: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2009г. с Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВестИнвест", ИНН: 7710708288, ОГРН: 1087746256058

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4044

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 92,6 кв.м., этаж: Технический этаж № 0, номера на поэтажном плане: технический этаж, помещение XXXV - комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-725/1





Государственный регистратор _____ Ермолаева О. И.
(подпись) М.П.

77-77/011-77/011/005/2015-725/1

77-АС 055580





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:

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4059

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 10,1 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение IV - комната 6 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10 стр.1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-778/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

(подпись, М.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-778/1

77-АС 055560





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:

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность**Кадастровый (условный) номер:** 77:01:0006005:4055

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 175 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение 1 - комнаты 83, 98, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-786/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-786/1

77-АС 055561





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:**

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"**Субъект (субъекты) права:** Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр**Вид права:** Собственность**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0006005:4057**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, площадь 667,1 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение I - комнаты с 68 по 72, с 79 по 81, 81а, 81б, 81в, 81г, 81д, 81е; помещение III - комнаты с 5 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.1**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-787/1

Государственный регистратор



Ермолаева О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-787/1

77-АС 055562





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:

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4058

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 21,1 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение III - комнаты с 2 по 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-788/1

Государственный регистратор

Ермолаева О. И.



(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/004/2015-788/1

77-АС 055563





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:**

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"**Субъект (субъекты) права:** Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр**Вид права:** Собственность**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0006005:4060**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 971,6 кв.м., этаж: цокольный этаж, номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение I - комнаты с 1 по 46, с 73 по 78, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.1**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-789/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/004/2015-789/1

77-АС 055564





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:

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4056

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 735,9 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение I - комнаты 99, 100, 100а, 139а; помещение IV - комнаты с 10 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-407/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/002/2015-407/1

77-АС 055565





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:

22.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от "03" марта 2009г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ОЛТЭР" и Частной Компанией с ограниченной ответственностью "РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4061

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 3 779,6 кв.м., номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещение I - комнаты с 47 по 66, 66а, 67, 82, с 84 по 95, 95а, 95б, 96, 97, с 101 по 106, 106а, с 107 по 112, 112а, с 113 по 123, с 125 по 128, с 131 по 134, 134а, с 135 по 139; помещение II - комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-401/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-77/011-77/011/002/2015-401/1

Ермолаева О. И.

77-АС 055566





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: 20.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2011 с Обществом с ограниченной ответственностью "ВестИнвест"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4064

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 383,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IVa - комнаты 3, 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-716/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/005/2015-716/1

77-АС 055587





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:

20.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2011 с
Обществом с ограниченной ответственностью "ВестИнвест"Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч
Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр,
регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в
стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака,
Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4062

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 16,5 кв.м., номера на поэтажном
плане: этаж 1, помещение IVa - комната 7 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва,
ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/005/2015-718/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/005/2015-718/1

77-АС 055588





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:**

20.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2011 с Обществом с ограниченной ответственностью "ВестИнвест"**Субъект (субъекты) права:** Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр**Вид права:** Собственность**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0006005:4065**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, площадь 19,3 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IVa - комната 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-412/1

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/002/2015-412/1

77-АС 055589





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: 20.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.03.2011 с Обществом с ограниченной ответственностью "ВестИнвест"

Субъект (субъекты) права: Компания с ограниченной ответственностью "Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: 202180, дата регистрации: 18.06.2007, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Афентрикас, 4, Афентрика Корт, офис 2, 6018, Ларнака, Кипр

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006005:4063

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 304,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, 4, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-409/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Ермолаева О. И.

77-77/011-77/011/002/2015-409/1

77-АС 055590



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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 29.07.2015



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Молокин Алексей
Станиславович**

**является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

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

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

И. о. Генерального директора



А.В.Коста

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 5715

Дата выдачи: 28.09.2015г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Молокина А.С.** о том, что **Молокин Алексей Станиславович** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков "02" ноября 2012 г. за регистрационным № 3556.

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

Заместитель генерального директора СМАО



А.В. Коста



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

02.07.2015 № 07-01407/15
на № 002201 от 29.06.2015

Заместителю генерального директора
Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации оценщиков

Коста А.В.

Хорошевское ш., д. 32А,
г. Москва, 123007


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

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СМАО
Место нахождения некоммерческой организации	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32 А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Вяселева Адиля Искандеровна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций	28.06.2007
Номер некоммерческой организации в государственном реестре саморегулируемых организаций	0001

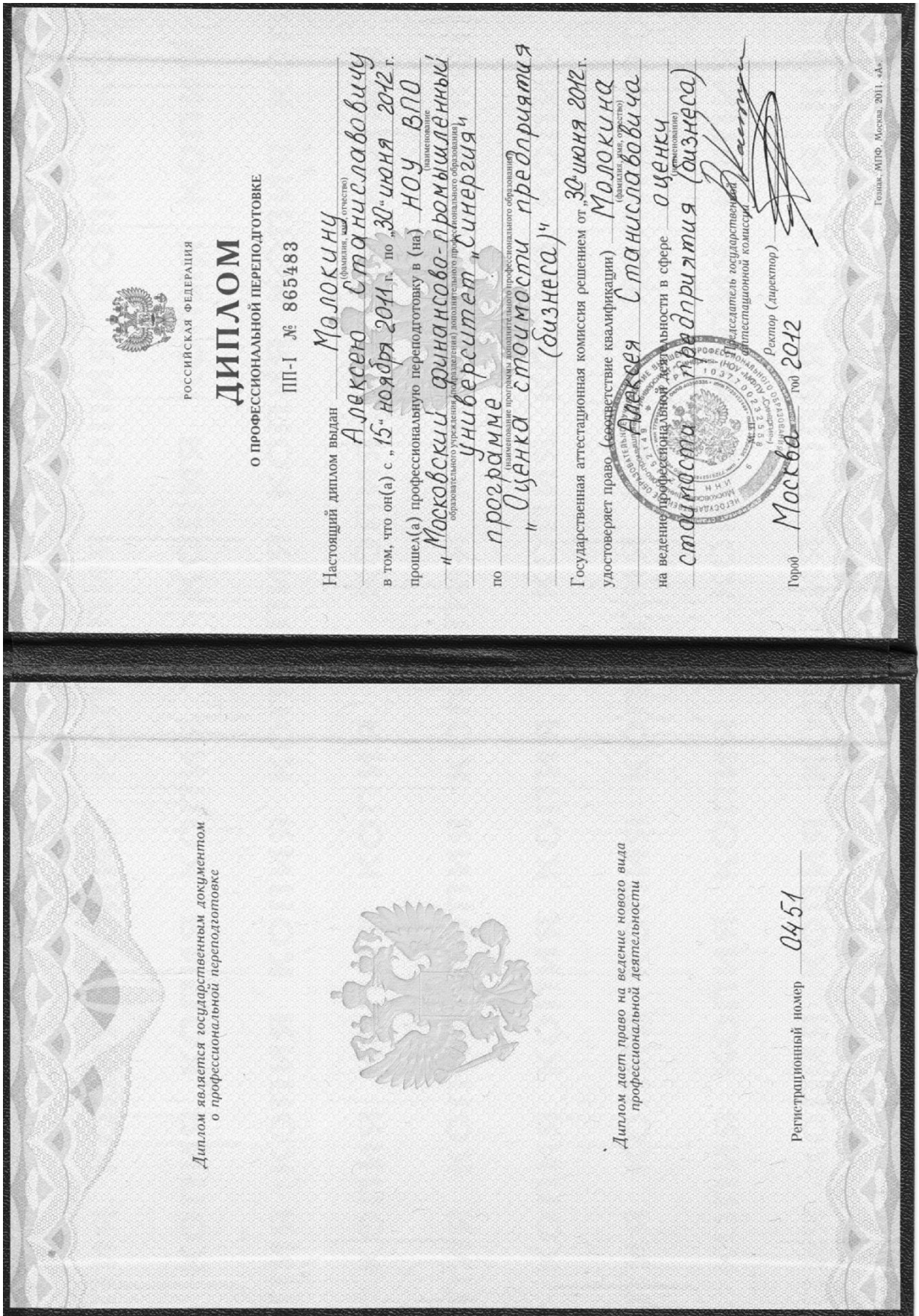
Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Отпечатано в 30 экз.
Экз. № 11

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


Т.Б. Киселева
КОПИЯ ВЕРНА
РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА
ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА
ЮШИНА Т.Г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

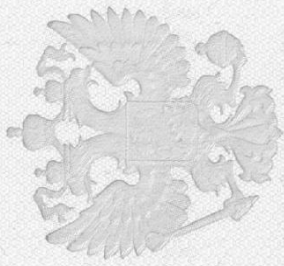
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865483

Настоящий диплом выдан Молокину
Алексею Станиславовичу
 в том, что он(а) с 15 ноября 2011 г. по 30 июня 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»
 по программе
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2012 г.
 удостоверяет право (своеответственные квалификации) Молокина
Алексея Станиславовича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
 Государственный инспектор государственной
 аттестационной комиссии
 Ректор (директор)
 Москва 2012

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0451



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Моложину
Алексею Александровичу
в том, что он(а) с 18.01.2013 по 18.01.2013 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) УЧУ ЗАО ГАЗ ИЭО (наименование)
по подготовке и оценке специалистов
предприятия (структуры)
в объеме 76 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Судна машины</u>	<u>43</u>	
<u>Предметы (дисциплины)</u>	<u>4</u>	<u>5 баллов</u>

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

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



Город Москва год 2013
М.П. Ректор (директор) С.В....
Секретарь А.В....

Свидетельство является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0094/2013

(ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ)



Страховщик: Открытое акционерное общество Страховая компания "Альянс",
115184, Москва, Озерковская набережная, д. 30, Тел. (495) 232-3333, факс (495) 232-0014, www.allianz.ru
Банковские реквизиты: р/с 40701810800060000003 в ОАО Банк ВТБ г. Москвы, к/с 3010181070000000187, БИК 044525187, ИНН 7702073683, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852
Лицензия Банка России СИ №0290 от 10 ноября 2014 г.

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

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

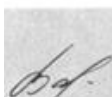
Страхователь ФИО Молокин Алексей Станиславович	
Паспорт: Серия 2203 507124 выдан: УВД КАНАВИНСКОГО Р-НА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА 17.06.2003 г.	
Адрес регистрации: 105568, г. Москва, ул. Челябинская, д. 4, кор. 2, кв. 120	ОГРНИП (индивидуального предпринимателя):
Объект страхования: не противоречащие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

От имени Страховщика:



С.В. Худяков
По доверенности от 23.05.2014г. № 03

Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 232-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@allianz.ru





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У002588

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000386/15									
		Дата выдачи	01.09.2015 г.									
		Место выдачи	г. Мытищи									
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).												
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)											
СТРАХОВАТЕЛЬ	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА» (ООО «ЦОИ»)											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности											
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.											
ФРАНШИЗА	нет											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	4 600,00 (Четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.											
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 01.09.2015 г.											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 1 0 9 2 0 1 5 по 3 1 0 8 2 0 1 6											
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование от 26.08.2015 г.											
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.												
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления рейтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ЦОИ» Генеральный директор											
 Новиков Р.С. / Доволен № 8 от « 8 » января 2015 г.	 Молокин А.С. / М.П. ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА в соответствии Устава											

[Faint, illegible text from the reverse side of the document, appearing as bleed-through.]

Всего прошнуровано,
пронумеровано
и скреплено печатью
182 (сто восемьдесят
два —) лист *а*



С.С. Колосов / Колосов А.С.

