



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №А-1807231/1 **об оценке рыночной стоимости** **100%-ного пакета акций** **Акционерного общества «ТАУЭР»**

г. Москва 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3.	СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	8
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
	6.1.1. Сведения об объекте оценки.....	9
	6.1.2. Общая характеристика предприятия (эмитента)	14
	6.1.3. Филиалы и представительства	15
	6.1.4. Управление Обществом	15
	6.1.5. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия.....	17
	6.1.6. Сведения о структуре уставного капитала	17
	6.2. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ	18
	6.2.2. Анализ эффективности деятельности организации	21
	6.2.3. Анализ финансовой устойчивости	22
	6.2.4. Аналитический отчет о финансовых результатах (прибылях и убытках)	26
	6.2.5. Выводы по результатам анализа	28
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
	7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	30
	7.1.1. Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ	30
	7.1.2. Прогноз социально-экономического развития экономики РФ.....	33
	7.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	36
	7.2.1. Общее описание региона	36
	7.2.2. Характеристика Западного административного округа.....	37
	7.2.3. Характеристика Хорошевского района	38
	7.3. ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИЗ РЫНКА	39
	7.3.1. Анализ рынка офисной недвижимости.....	39
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	44
	8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	44
	8.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	44
	8.2.1. Затратный подход	44
	8.2.2. Сравнительный подход.....	45
	8.2.3. Доходный подход.....	46
	8.2.4. Общие условия применения скидок и премий.....	47
	8.2.5. Выбранная методика	51
	8.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АО «ТАУЭР» НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	52
	8.3.1. Оценка статей актива	53
	8.3.2. Оценка статей пассива.....	76
	8.3.3. Результаты оценки рыночной стоимости на основе затратного подхода.....	77
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	78
	9.1. ПРИСВОЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	78
	9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
	10.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	80
	10.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	80
	10.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	80
11.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЯ.....		85
	Приложение №1	85
	Приложение №2	93



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекта оценки:

- ✓ наименование объекта оценки: 33 112 514 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, согласно реестру акционеров, что составляет 100% доли в уставном капитале АО «ТАУЭР»;
- ✓ государственный регистрационный номер, дата регистрации выпуска акций Общества: выпуск 1: №1-01-16528-А от 30.07.2018 г.
- ✓ номинальная стоимость 1 обыкновенной именной бездокументарной акции АО «ТАУЭР» составляет 1 000 (одна тысяча) руб.; номинальная стоимость объекта оценки составляет: 33 112 514 000 (Тридцать три миллиарда сто двенадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) руб.;

Местонахождение Общества: Российская Федерация, 125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, этаж 37.

Заказчик оценки: Акционерное общество «НОРДСТАР ТАУЭР».

Дата оценки: 30 июля 2018 г.

Дата составления Отчета: 01 августа 2018 г.

Цель и задачи проведения работ: определение рыночной стоимости Объекта оценки для заключения договора купли-продажи.

Основание для проведения оценки: Договор №А-1807231/1 оказания оценочных услуг от 23 июля 2018 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Рыночная стоимость			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	33 857 766 000	не использовался	не использовался
Удельный вес используемого подхода	1,0	0	0
Рыночная стоимость 100%-ного пакета акций Акционерного общества «ТАУЭР», руб. (с учетом округления)	33 857 766 000 (Тридцать три миллиарда восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят шесть)		
Общее число акций в уставном капитале	33 112 514		
Величина объекта оценки, % от уставного капитала	100% пакет обыкновенных именных бездокументарных акций		
Скидка на неликвидный характер Объекта оценки	0%		
Объект оценки	33 112 514 акции АО «ТАУЭР».		
Количество оцениваемых акций	33 112 514		

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость 33 112 514 обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «ТАУЭР», руб.	33 857 766 000 (Тридцать три миллиарда восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч)
---	--

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ✓ результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

член Саморегулируемой организации - Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация «СРОО «ЭС»)
Номер по реестру № 0151 от «20» октября 2010г.

Дамбаев Б. Д.



01 августа 2018 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	33 112 514 обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «ТАУЭР».
Краткие сведения об организации, акции которой оценивается	<p>Полное (сокращенное) фирменное наименование: Акционерное общество «ТАУЭР» (АО «ТАУЭР»)</p> <p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1187746054957.</p> <p>Дата государственной регистрации: 23.01.2018 г.</p> <p>Местонахождение (адрес) Общества: РФ, 125284, МОСКВА Г, БЕГОВАЯ УЛ, ДОМ 3, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ 37 ПОМ LXVIII КОМ 1.</p> <p><i>Полные сведения об организации приведены в разделе 7.2.2. настоящего отчета.</i></p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
Правообладатель	<p>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «НОРДСТАР ТАУЭР».</p> <p><i>Сведения об акционерах АО «ТАУЭР» приведены в разделе 6.2.1. настоящего отчета.</i></p>
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки могут использоваться в целях заключения договора купли-продажи.</p> <p>Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	30 июля 2018 г.
Срок проведения оценки	с 23 июля 2018 г. по 01 августа 2018 г.
Дата составления отчета	01 августа 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.</p> <p>Расчеты и выводы, полученные Исполнителем, основаны на имеющейся в его распоряжении информации.</p> <p>Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Исполнителя.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета об оценке, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.</p> <p>Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 4. настоящего отчета.</p>

3. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

<p>Сведения о собственниках Объекта оценки</p>	<p>Собственник акций – Акционерное Общество «НОРДСТАР ТАУЭР».</p> <p>В соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц в Едином государственном реестре юридических лиц содержатся сведения об учредителях акционерного общества, а не о его акционерах. Сведения об акционерах общества отражаются в реестре акционеров, держателем которого является само общество или регистратор.</p> <p>Держатель реестра акционеров Общества - ООО «Московский Фондовый Центр».</p> <p>Выписка из реестра акционеров Общества Заказчиком не предоставлена.</p>
<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>АО «НОРДСТАР ТАУЭР»</p> <p>ОГРН 5067746885058 Дата присвоения 02.10.2006</p> <p>Место нахождения: 125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, этаж 37</p> <p>ИНН 7704617378 КПП 772901001</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 40702810100000006403 в АО Банк "ВБРР" г. Москва</p> <p>к/с 30101810900000000880 в ГУ Банка России по ЦФО</p> <p>БИК 044525225</p>
<p>Сведения об оценщике и Исполнителе</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Дамбаев Баир Дондокович.</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</p> <p>член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация «СРОО «Экспертный совет»). Номер по реестру 0151 от 20.10.2010 г.</p> <p>Адрес центрального офиса Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»: РФ, 109028, г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328599, регистр. №1737-1Д, 15.06.2001, Межотраслевой ИПК РЭА им. Г.В. Плеханова.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, регистр. №ПК-428, 08.07.2004 г., Тульский государственный университет.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована САО «ВСК» (полис 180D0B40R0024). Срок действия договора страхования – с 01.01.2018г. по 31.12.2018 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Дополнительное соглашение №№180D0B40R0024-D00001 от 09 февраля 2018 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с 2001 г.</p> <p>Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p> <p>Контактная информация оценщика: тел.: +7 (495) 6406505, e-mail: bdambaev@mail.ru.</p> <p>Почтовый адрес оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p> <p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.</p> <p>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».</p> <p>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006.</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г.</p> <p>Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p> <p>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p> <p>Сведения о страховании юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: страховой полис №170D0B40R0038, САО «ВСК». Срок действия договора страхования – с 01.01.2017 г. по 30.06.2019 г. Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) руб. Дата выдачи: 22.12.2016 г.</p> <p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: аффилированность отсутствует.</p>
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в данном разделе и далее по тексту настоящего отчета, не имеют силы:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
2. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей Заказчиком.
3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации, т.е. все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. В соответствии с заданием на оценку дата оценки 30.07.2018 г. за период с 30.06.2018 рл 30.07.2018г изменений в структуре активов и обязательств не произошло, о чем предоставлена справка от АО «Тауэр» (приложение 2), также Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
5. В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится, согласно заданию на оценку.
6. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете. Отчет об оценке представляет собой точку зрения

Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

9. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы ими исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
10. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не проводил инвентаризацию и осмотр имущества предприятия.
12. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое), т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее по тексту настоящего Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ü Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, в действующей редакции);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, в действующей редакции);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, с учетом изменений согласно приказу Минэкономразвития России от 06.12.2016 г. №785, в действующей редакции);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, в действующей редакции);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №326, в действующей редакции);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328, в действующей редакции);
- ü Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных по состоянию на дату составления отчета.
- ü Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ü Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

Таблица 0.1.

Данные, предоставленные Заказчиком

Наименование документа
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (копия)
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (копия)
Устав Общества (копия)
Бухгалтерская отчетность Предприятия (Форма 1, Форма 2) по состоянию на 30.06.2018 г., (заверенные копии)

Источник: данные Заказчика

Сведения, предоставленные Заказчиком в незаверенном в установленном порядке виде, хранятся в архиве Оценщика, и в Приложении 4 не приводятся.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются обыкновенные акции акционерного общества «ТАУЭР» (далее также именуемое АО «ТАУЭР», Общество, эмитент):

Согласно Уставу Общества (утвержден Решением Комитета кредиторов акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР» ОГРН 5067746885058, ИНН 7704617378 (протокол № 1-П от 26.12.2017)):

«4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И АКЦИИ ОБЩЕСТВА.

4.1. Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.

Для обеспечения деятельности Общества образован уставный капитал в размере 33 112 514 000 (Тридцать три миллиарда сто двенадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей. Уставный капитал Общества разделен на 33 112 514 (Тридцать три миллиона сто двенадцать тысяч пятьсот четырнадцать) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

4.2. При учреждении Общества все его акции должны быть размещены среди учредителей.

4.3. Акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества.

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

Акция, принадлежащая учредителю Общества, не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты.

В случае неполной оплаты акций в течение срока, установленного абзацем первым настоящего пункта, право собственности на акции, цена размещения

которых соответствует неоплаченной сумме (стоимости имущества, не переданного в оплату акций), переходит к Обществу.

4.4. Уставный капитал оплачивается имуществом:

- Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, общей площадью 135 535,3 кв. м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583, находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед».

- Право аренды земельного участка площадью 12411+/- 16 кв. м, г. Москва, ул. Беговая, вл. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:09:0005013:184, договор долгосрочной аренды земельного участка № М-09-032505 от 30.01.2007 с Департаментом земельных ресурсов города Москвы (с дополнениями), находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед».

Любого рода сделки с имуществом акционерного общества до продажи акций на вторичном рынке ценных бумаг - запрещены.

4.5. Определить стоимость имущества, вносимого в уставный капитал АО в размере 33 112 514 000 руб., в том числе:

- Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, общей площадью 135 535,3 кв. м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583, находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» - 31 886 927 966 руб.

- Право аренды земельного участка площадью 12411+/- 16 кв.м, г. Москва, ул. Беговая, вл. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:09:0005013:184, договор долгосрочной аренды земельного участка № М-09-032505 от 30.01.2007 с Департаментом земельных ресурсов города Москвы (с дополнениями), находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» - 1 225 586 441 руб.,

согласно Отчету № Н-1711241/1. об оценке рыночной стоимости объектов: - Здание, назначение: нежилое здание, количеств этажей: 42, а также подземных этажей 2, общая площадь 135 535,3 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583, - Право аренды земельного участка площадью 12 411 +/- 16 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005013:184.

4.6. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или выпуска дополнительных акций.

Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций принимается Общим собранием акционеров.

Увеличение уставного капитала Общества допускается после полной его оплаты.

4.7. Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

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

4.8. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", 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 части акций .

4.9. Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в Уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с Федеральным законом "Об

акционерных обществах" Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, - на дату государственной регистрации Общества.

4.10. Решение об уменьшении уставного капитала Общества принимается Общим собранием акционеров.

Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров Общества.

4.11. Уменьшение уставного капитала Общества производится в порядке, установленном Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

4.12. В течение трех рабочих дней после принятия Обществом решения об уменьшении его уставного капитала оно обязано сообщить о таком решении в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, и дважды с периодичностью один раз в месяц поместить в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление об уменьшении его уставного капитала.

4.13. В уведомлении об уменьшении уставного капитала Общества и уведомлении о таком уменьшении указываются:

- 1) полное и сокращенное наименование Общества, сведения о месте нахождения Общества;
- 2) размер уставного капитала Общества и величина, на которую он уменьшается;
- 3) способ, порядок и условия уменьшения уставного капитала Общества;
- 4) описание порядка и условий заявления кредиторами Общества требований, предусмотренных п. 4.14 настоящего Устава, с указанием адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа Общества, дополнительных адресов, по которым могут быть заявлены такие требования, а также способов связи с Обществом (номера телефонов, факсов, адреса электронной почты и другие сведения).

4.14. Кредитор Общества, если его права требования возникли до опубликования уведомления об уменьшении уставного капитала Общества, не позднее 30 дней с даты последнего опубликования такого уведомления вправе потребовать от Общества досрочного исполнения соответствующего обязательства, а при невозможности его досрочного исполнения – прекращения обязательства и возмещения связанных с этим убытков.

4.15. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг посредством подписки и конвертации. В случае увеличения уставного капитала Общества за счет его имущества Общество должно осуществлять размещение дополнительных акций посредством распределения их среди акционеров.

4.16. Акция Общества удостоверяет право ее владельца (акционера) на получение части прибыли Общества в виде дивидендов, на участие в управлении делами Общества (обыкновенная акция) и на получение части активов, остающихся после ликвидации Общества.

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

4.18. Размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг осуществляется по решению Общего собрания акционеров Общества.

4.19. Размещение Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляется по решению Общего собрания акционеров Общества.

Решение о размещении Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, принимается Общим

собранием акционеров Общества единогласно.

4.20. Общество вправе осуществлять эмиссию облигаций после полной оплаты его уставного капитала. Погашение облигаций может осуществляться в денежной форме или иным имуществом, в том числе размещенными акциями Общества, в соответствии с решением об их выпуске.

При принятии решения о размещении облигаций, погашение которых может осуществляться размещенными акциями Общества, правила, предусмотренные абз. абз. 2 и 3 п. 2 ст. 33 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", не применяются. Приобретение акций в результате погашения таких облигаций не освобождает приобретателя от исполнения обязанностей, установленных федеральными законами.

5. АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА, ИХ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1. Общество является непубличным.

Акционерами Общества могут быть любые юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации только в случае приобретения Обществом статуса Публичного акционерного Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Акционеры Общества не вправе отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров (преимущественное право). Общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции и их свободную продажу на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами, только в случае приобретения статуса Публичного акционерного Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Акционеры Общества имеют преимущественное право на приобретение отчуждаемых другими акционерами на основании возмездных сделок акций по цене предложения третьему лицу.

В случае отчуждения акций по иным, чем договор купли-продажи, сделкам (мена, отступное и т.д.) преимущественное право приобретения таких акций осуществляется по цене, которая должна быть определена на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности». Расходы на подготовку соответствующего отчета несет акционер или само Общество, заинтересованные в приобретении соответствующих отчуждаемых акций.

Общество имеет преимущественное право приобретения акций, отчуждаемых третьим лицам по цене предложения указанным лицам, в случае, если акционеры Общества не использовали свое преимущественное право.

Акционер, имеющий намерение продать принадлежащие ему акции, обязан получить согласие иных акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах". Указанное положение действует в течение пяти лет с даты государственной регистрации Общества.

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

5.2. Акционеры имеют право:

5.2.1. Получать причитающуюся им часть распределяемой прибыли (дивидендов) от деятельности Общества в порядке, установленном настоящим Уставом. Акционеры, не полностью оплатившие акции, получают дивиденды пропорционально стоимости оплаченной доли акций.

5.2.2. Получать информацию, касающуюся деятельности Общества в порядке и объемах, устанавливаемых Обществом.

5.2.3. Получать часть имущества или других активов Общества, распределяемых в случае ликвидации Общества, пропорционально количеству

акций, которыми они владеют.

5.2.4. Участвовать в управлении Обществом в соответствии с настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

5.2.5. Участвовать в Общих собраниях акционеров лично или через полномочного представителя.

5.2.6. Вносить предложения для рассмотрения Общим собранием акционеров и другими органами Общества (в случае их создания) в порядке, установленном настоящим Уставом, иными локальными актами Общества, а также законодательством Российской Федерации.

5.2.7. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Акционеры обязаны:

5.3.1. Соблюдать конфиденциальность информации о деятельности Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.2. Уведомлять Общество о любых изменениях адресов, паспортных данных.

5.3.3. Соблюдать положения настоящего Устава.

Сведения о выпусках ценных бумаг

Категория акций – обыкновенные

Форма ценных бумаг – именные.

Номинальная стоимость одной акции – 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек.

Количество акций данного типа: 33 112 514 (Тридцать три миллиона сто двенадцать тысяч пятьсот четырнадцать) шт.

Государственный регистрационный номер выпуска – 1-01-16528-А.

Дата регистрации выпуска – 31.07.2018г.

Орган, осуществивший государственную регистрацию акций – Центральный Банк Российской Федерации (Банк России).

Сведения о выплаченных дивидендах

Данные не предоставлены.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ АКЦИОНЕРОВ

Как указывалось выше (см. п. 4.2 «Особые допущения» Отчета), Выписка из реестра акционеров Общества Заказчиком оценки не предоставлена. В связи с чем, Оценщик составлял отчет без этих данных. Таким образом, сведения об общем количестве акционеров Общества в распоряжении Оценщика отсутствуют.

Собственники акций – единственным учредителем (акционером) является Акционерное Общество «НОРДСТАР ТАУЭР».

В соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц в Едином государственном реестре юридических лиц содержатся сведения об учредителях акционерного общества, а не о его акционерах. Сведения об акционерах общества отражаются в реестре акционеров, держателем которого является само общество или регистратор.

Держатель реестра акционеров Общества - ООО «Московский Фондовый Центр».

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества.

№	Дополнительные права акционера - обладателя пакета акций	Содержание пакета	Основание по ФЗ «Об АО»
1	Право на ознакомление со списком лиц, участвующих в голосовании на общем собрании акционеров.	Не менее 1% голосующих акций	ст. 51, п. 4
2	Право обратиться в суд с иском к члену (ам) совета директоров и/или исполнительного органа о возмещении убытков, причиненных обществу.	Не менее 1% размещенных обыкновенных акций	ст. 71, п. 5
3	Внесение вопросов в повестку дня годового общего собрания, выдвижение кандидатов в исполнительные органы.	>2% голосующих акций	ст. 53, п. 1
4	Обязательное привлечение государственного финансового контрольного органа.	>2% государственных (муниципальных) голосующих акций	ст. 77, п. 3
5	Право проведения внеочередного общего собрания акционеров.	>10% голосующих акций	ст. 55, п. 1
6	Зависимое общество.	>20% голосующих акций у другого (преобладающего) общества	ст. 6, п. 4
7	Информирование о заинтересованности в сделке.	>20% голосующих акций	ст. 81, п. 1; ст. 82
8	Право доступа ко всем документам общества.	>25% голосующих акций	ст. 91, п. 1
9	Ограничения по реорганизации субъектов естественных монополий.	>25% акций в федеральной собственности	ст. 15, п. 1
10	«Блокирующий пакет» по решениям, которые принимаются большинством в вопросе голосов.	>25% голосующих акций	ст. 48, п. 1, ст. 49, п. 4и др.
11	«Контрольный пакет» позволяет: а) обеспечить кворум общего собрания; б) принять решения, принимаемые простым большинством.	>50% голосующих (размещенных) акций	ст. 58, п. 1 ст. 49, п.2

Источник: Федеральный закон «Об акционерных обществах»

Объектом оценки являются обыкновенные именные бездокументарные акции акционерного общества «ТАУЭР» (далее также именуемое АО «ТАУЭР», Общество, эмитент) в количестве 33 112 514 шт.

Таблица 0.2.

Характеристика Объекта оценки

Характеристика	Комментарий
Объект оценки	33 112 514 акций АО «ТАУЭР»;

6.1.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ (ЭМИТЕНТА)

Акционерное общество «ТАУЭР» (далее именуется "Общество") учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и ст. 141 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Акционерное общество «ТАУЭР» создано на основании решения Комитета кредиторов акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР» ОГРН 5067746885058, ИНН 7704617378 (протокол № 1-П от 26.12.2017). Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 23.01.2018 г., о чем выдано Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения.

Действующий по состоянию на дату составления Отчета Устав Общества, зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России по Москве за государственным регистрационным номером 1187746054957 от 23.01.2018 г.

Запись об Обществе, как о юридическом лице, внесена в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 23.01.2018 года с присвоением ОГРН 1187746054957.

АО «ТАУЭР» является юридическим лицом - коммерческой организацией и действует в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иным действующим законодательством и Уставом Общества.

Фирменные наименования Общества на русском языке

полное: Акционерное общество «ТАУЭР»;
сокращенное: АО «ТАУЭР».

Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Москва.

Таблица 0.3.

Основные характеристики Общества

АО «ТАУЭР»	
Контактная информация	
ФИО руководителя	Аглинишкене Светлана Анатольевна
Телефон/факс:	+7 916 210 41 41
e-mail	Нет данных
веб - сайт	Нет данных
Общая информация	
Форма собственности	Непубличные акционерные общества
Вид деятельности (классификатор 2014)	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.32)
Координаты	
Регион	Российская Федерация, Центральный Федеральный Округ, Москва
Почтовый адрес	125284, МОСКВА Г, БЕГОВАЯ УЛ, ДОМ 3, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ 37 ПОМ LXVIII КОМ 1
Местонахождение	125284, МОСКВА Г, БЕГОВАЯ УЛ, ДОМ 3, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ 37 ПОМ LXVIII КОМ 1
Коды идентификации	
ОКПО	23875698
ИНН	7714422113
КПП	771401001
ОКВЭД	68.32
ОКОПФ/ОКФС	12267 16
ОКЕИ	384
Сведения об образовании юридического лица	
Дата первичной государственной регистрации	23.01.2018
Номер государственной регистрации	Нет данных
Наименование регистрационного органа	Нет данных
Дата внесения записи в ЕГРЮЛ	23.01.2018 г.
Наименование регистрационного органа	Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Свидетельство о государственной регистрации:	Данные не предоставлены
Дата постановки на учет в налоговом органе на территории РФ	23.01.2018 г.
ОГРН	1187746054957
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе на территории РФ	Данные не предоставлены
Наименование регистрационного органа	Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Источник: www.fira.ru

6.1.3. Филиалы и представительства

У Общества отсутствуют филиалы и представительства.

6.1.4. Управление Обществом

В соответствии с Уставом АО «ТАУЭР» руководство Обществом осуществляет следующая структура управления:

- ü Общее собрание акционеров;
- ü Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров (далее - Общее собрание), состоящее из акционеров или их представителей, действующих на основании надлежаще составленной и удостоверенной доверенности.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Генеральным директором (единоличный исполнительный орган). Генеральный директор избирается решением Общего собрания акционеров Общества, которым также и определяется срок его полномочий. Лицо считается избранным на должность Генерального директора, если за его кандидатуру отдано простое большинство голосов акционеров Общества, принимавших участие в голосовании на заседании Общего собрания акционеров Общества.

Генеральный директор и заместители генерального директора по состоянию на дату оценки:

Должность	Фамилия, имя, отчество	Возраст	Образование (указать наименование учебного заведения, в каком году закончил и по какой специальности)	Предыдущая должность и место работы; срок работы на предыдущей должности	Срок работы в отрасли и на предприятии
Генеральный директор	Аглинишкене Светлана Анатольевна	49	МГУ имени М.В. Ломоносова, 1999 г., юриспруденция	Исполнительный директор, ОАО «ВО «Технопромэкспорт»	6 мес.
Исполнительный директор	Арлащенко Максим Николаевич	38	Профессиональное училище № 30 г, Москвы, 1998, оператор ЭВМ	Коммерческий директор, АО «Индустриальный парк «Бронницы»	7 лет 0 л. 3 мес.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизионной комиссией (ревизором) Общества. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием акционеров Общества. Членами Ревизионной комиссии (Ревизором) не могут быть лица, занимающие должности в органах управления Общества, а также материально-ответственные перед Обществом лица. Критерии отнесения кандидатов на должность члена Ревизионной комиссии (Ревизора) к материально-ответственным лицам определяются действующим законодательством.

Срок полномочий Ревизионной комиссии (Ревизора) устанавливается до очередного годового собрания акционеров. Если в течение срока действия своих полномочий член Ревизионной комиссии (Ревизор) по какой-либо причине прекращает исполнение своих обязанностей, Общее собрание акционеров незамедлительно осуществляет его замену. Регламент работы и компетенция Ревизионной комиссии (Ревизора) определяется в соответствии с законом и Уставом. К компетенции Ревизионной комиссии (Ревизора) относится проведение ежегодных плановых ревизий по итогам деятельности за год, а также во всякое время в случаях, предусмотренных статьей 85 Закона. По итогам проверок Ревизионная комиссия (Ревизор) составляет заключение и отчитывается перед Общим собранием акционеров.

Среднесписочная численность работников Общества по состоянию на 30.06.2018 по данным Компании составляет:

Наименование показателей	Ретроспективный период							
	2017 г				За период с 31.12.2017 по 30.06.2018 г			
	Руководители	Специалисты	Другие служащие	Рабочие	Руководители	Специалисты	Другие служащие	Рабочие
Численность работников по штату	1	0	0	0	3,1	13,8	1,5	0
Среднесписочная численность	1	0	0	0	3,1	13,8	1,5	0

Источник: данные Заказчика

Данные о численности работников Общества и фонде заработной платы по состоянию на 30.06.2018 по данным Компании:

Наименование показателя	Ретроспективный период	
	2017 г	За период с 31.12.2017 по 30.06.2018 г
Среднесписочная численность работников всего	1	23,6
Фонд заработной платы – всего, руб.	0	4 452 988,4
Выплаты социального характера – всего, руб.	0	0

Источник: данные Заказчика

Организационная структура предприятия Заказчиком не предоставлена.

6.1.5. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ

Виды деятельности Общества:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
- деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу).
- предоставление займов и прочих видов кредита.
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества. • подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.
- деятельность в области права.
- инженерные изыскания в строительстве.
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, невключенная в другие группировки.

6.1.6. СВЕДЕНИЯ О СТРУКТУРЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Уставный капитал Общества составляет номинальную стоимость акций Общества, приобретенных акционерами.

Для обеспечения деятельности Общества образован уставный капитал в размере 33 112 514 000 (Тридцать три миллиарда сто двенадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей. Уставный капитал Общества разделен на 33 112 514 (Тридцать три миллиона сто двенадцать тысяч пятьсот четырнадцать) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Собственником и единственным участником Общества является ОА «НОРДСТАР ТАУЭР».

6.2. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

Основная цель финансового анализа – выявление и оценка состояния и тенденций развития финансовой ситуации на предприятии.

Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки и их удельные веса в итоговой оценке; прогнозирование доходов и расходов предприятия; на определение ставки дисконта, применяемой при дисконтировании денежного потока; на величину мультипликатора, используемого в методе отраслевых коэффициентов.

Для анализа финансового состояния предприятия были рассмотрены данные бухгалтерской отчетности АО «ТАУЭР» на 30.06.2018 г.

Оценщик подразделил проводимый финансовый анализ на следующие составляющие:

- общий анализ финансового состояния, позволяющий проследить динамику валюты баланса, структуры активов и пассивов Общества, имущества, запасов и затрат, сделать общий вывод о финансовом состоянии предприятия;
- анализ ликвидности баланса – оценка способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам;
- анализ финансовых результатов, иначе говоря, оценка динамики показателей прибыли, рентабельности и деловой активности предприятия;
- анализ финансовой устойчивости.

Копии предоставленной бухгалтерской отчетности АО «ТАУЭР» приводятся в Приложении №4 к настоящему отчету.

Анализ финансового положения

Приведенный ниже анализ финансового состояния АО «ТАУЭР» выполнен за период с 31.12.2017 по 30.06.2018 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 1 полугодие.

6.2.1.1. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

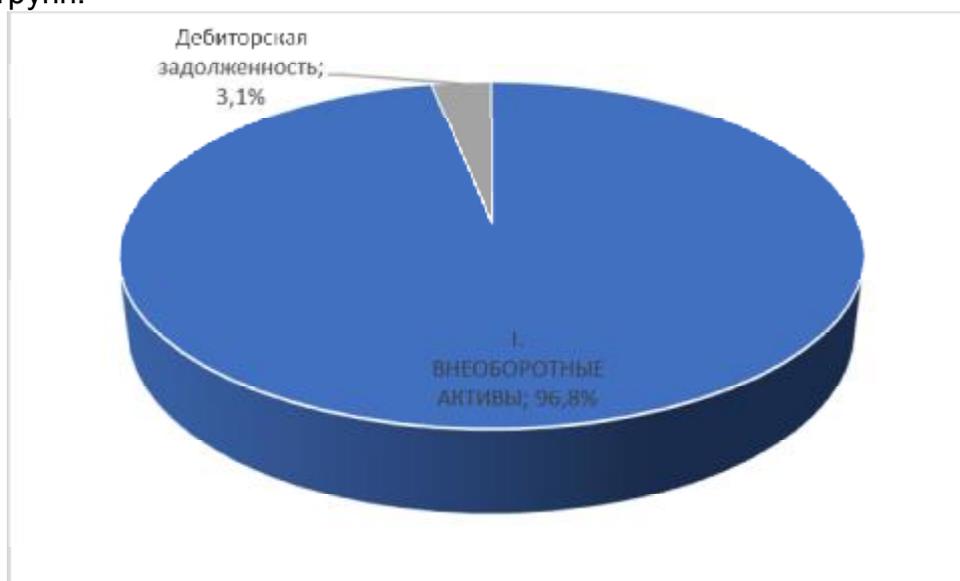
Таблица 6.2.1.

Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	30.06.2018	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (30.06.2018)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	-	32 733 363	-	96,8	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	-	32 733 363	-	96,8	-	-
2. Оборотные, всего	-	1 075 539	-	3,2	-	-
в том числе:						
запасы	-	114	-	<0,1	-	-
дебиторская задолженность	-	1 047 135	-	3,1	--	-
Пассив						
1. Собственный капитал	-	33 469 833	-	99,0	-	-
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
заемные средства	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего	-	339 069	-	1,0	-	-

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	30.06.2018	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (30.06.2018)		
1	2	3	4	5	6	7
в том числе: заемные средства	-	339 069	-	1,00	-	-
Валюта баланса	-	33 808 902	-	100	-	-

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



- доходные вложения в материальные ценности – 32 733 363 тыс. руб. (96,8%)
- дебиторская задолженность – 1 047 135 тыс. руб. (3,1%)
- запасы – 114 тыс. руб. (менее 0,01%)

На последний день анализируемого периода собственный капитал организации составил 33 469 833 тыс. руб.

6.2.1.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИИ

Оценка стоимости чистых активов организации

Чистые активы организации на 30 июня 2018 г. намного ниже (в 44,96 раза) уставного капитала. Такое соотношение отрицательно характеризует финансовое положение, не удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

6.2.1.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Таблица 6.2.3.

Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя	Описание показателя и его нормативное значение
	30.06.2018	
1	2	3
1. Коэффициент автономии	0,99	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).

Показатель	Значение показателя	Описание показателя и его нормативное значение
	30.06.2018	
1	2	3
2. Коэффициент финансового левериджа	1,0	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: 1 и менее (оптимальное 0,32-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,99	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	0,98	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,99	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	0,08	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,05 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,03	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,02	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент краткосрочной задолженности	1	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 30.06.2018 составил 0,99. Полученное значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (99%) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств.

Значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода составило 0,99. На 30 июня 2018 г. значение коэффициента характеризуется как очень хорошее.

Значение коэффициента покрытия инвестиций на 30 июня 2018 г. полностью соответствует нормативному значению.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (100%).

6.2.1.4. Анализ ликвидности

Таблица 6.2.5.

Расчет коэффициентов ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя	Расчет, рекомендованное значение
	30.06.2018	
1	2	3
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	3,2	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	3,2	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,1	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

По состоянию на 30.06.2018 при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 3,2.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – 3,2 при норме 1. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить

в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности. При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,1.

6.2.2. АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

6.2.2.1. ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АО «ТАУЭР» за весь анализируемый период.

Таблица 6.2.7.

Обзор результатов деятельности организаци

Показатель	30.06.2018 г, тыс. руб.
1	2
1. Выручка	1 158 389
2. Расходы по обычным видам деятельности	176 917
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	591 329
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-69 932
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	521 397
6. Проценты к получению	183
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-164 262
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	357 318
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	357 318
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	357 319

6.2.2.2. АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

Таблица 6.2.8.

Рентабельность

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)
	30.06.2018 г.
1	2
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.	51
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	45
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	30,8

За последний год организация получила прибыль как от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, составил 45%. Это значит, что в каждом рубле выручки АО «ТАУЭР» содержалось 45 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	30.06.2018 г.	
1	2	3
Рентабельность собственного капитала (ROE)	1,07	Отношение чистой прибыли к средней величине собственн/го капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 15%.
Рентабельность активов (ROA)	1,06	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	1,56	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Рентабельность собственного капитала имеет значение, не укладывающееся в норматив.

6.2.2.3. РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Таблица 6.2.10.

Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Показатель оборачиваемости	Значение в днях 2018 г.	Козф
1	2	3
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднелюневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 110 дн.)	136	2,68
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднелюневной выручке)	44	8,30
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднелюневной выручке)	4 378	0,08
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднелюневной выручке)	4343	0,08

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов в среднем в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 4 378 календарных дней (т.е. 12 лет). Чтобы получить выручку равную среднегодовому остатку материально-производственных запасов в среднем требуется 1 день.

6.2.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

6.2.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ БАЛАНСА

В приведенной ниже таблице рассчитаны показатели, содержащиеся в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994; к настоящему моменту распоряжение утратило силу, расчеты приведены в справочных целях).

Таблица 6.2.13.

Анализ платежеспособности

Показатель	Значение показателя	Нормативное	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
------------	---------------------	-------------	--

	(30.06.2018)	значение	
1	2	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	3,2	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,68	не менее 0,1	соответствует

Оба коэффициента по состоянию на 30.06.2018 оказались в рамках установленных для них норм.

Прогноз банкротства

Одним из показателей вероятности скорого банкротства организации является Z-счет Альтмана, который рассчитывается по следующей формуле (применительно к АО «ТАУЭР» взята 4-факторная модель):

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

Таблица 6.2.14.

Z-счет Альтмана

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2016	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,03	6,56	0,19
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,01	3,26	0,03
T ₃	Отношение EBIT к величине всех активов	0,015	6,72	0,10
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	98,71	1,05	103,64
Z-счет Альтмана:				103,96

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

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

По результатам расчетов для АО «ТАУЭР» значение Z-счета на последний день анализируемого периода составило 103,96. Такое значение показателя свидетельствует о низкой вероятности банкротства АО «ТАУЭР».

6.2.3.2. РАСЧЕТ РЕЙТИНГОВОЙ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Таблица 6.2.15.

Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошрое	настоящее	будущее		
1	2	3	4	5	6	7
I. Показатели финансового положения организации						
Коэффициент автономии	0,25	+1	+1	+1	+1	+0,25
Соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-1	+2	+2	+1,25	+0,188
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+1,638
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						
Рентабельность собственного капитала	0,3	-1	-1	+1	-0,7	-0,21
Рентабельность активов	0,2	-1	+2	+2	+1,25	+0,25
Рентабельность продаж	0,2	-1	-1	-1	-1	-0,2
Динамика выручки	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2

Оборачиваемость оборотных средств	0,1	-1	-1	-1	-1	-0,1
Соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	+1	-2	-2	-1,25	-0,125
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				-0,185

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния АО «Тауэр»: $(+1,638 \times 0,6) + (-0,185 \times 0,4) = +0,91$ (А - хорошее)

Таблица 6.2.16.

Градации качественной оценки финансового состояния

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
2	1,6	AAA	Отличное
1,6	1,2	AA	Очень хорошее
1,2	0,8	A	Хорошее
0,8	0,4	BBB	Положительное
0,4	0	BB	Нормальное
0	-0,4	B	Удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	Неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	Плохое
-1,2	-1,6	C	Очень плохое
-1,6	-2	D	Критическое

6.2.3.3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ БАЛАНС

Таблица 6.2.17.

Аналитический баланс

Показатели	Значение*	30.06.2018
1	2	3
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	значение, тыс. руб.	32 733 363
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	96,8%
Доходные вложения в материальные ценности	значение, тыс. руб.	32 733 363
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	96,8%
	изменение, %	x
	удельный вес, %	—
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	значение, тыс. руб.	1 075 539
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	3,2%
Запасы	значение, тыс. руб.	114
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x

Показатели	Значение*	30.06.2018
1	2	3
	удельный вес, %	< 0,01%
Дебиторская задолженность	значение, тыс. руб.	1 047 135
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	3,1%
Денежные средства и денежные эквиваленты	значение, тыс. руб.	28 252
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	0,1%
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	значение, тыс. руб.	33 112 514
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	98%
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	значение, тыс. руб.	33 112 514
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	98%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	значение, тыс. руб.	357 319
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	1,0%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	значение, тыс. руб.	–
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	–
Отложенные налоговые обязательства	значение, тыс. руб.	–
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	–
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	значение, тыс. руб.	339 069
	изменение, тыс. руб.	x

Показатели	Значение*	30.06.2018
1	2	3
	изменение, %	x
	удельный вес, %	1,0%
Кредиторская задолженность	значение, тыс. руб.	339 069
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	1,0%
Оценочные обязательства	значение, тыс. руб.	–
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	–
Прочие краткосрочные обязательства	значение, тыс. руб.	x
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
	удельный вес, %	x
Актив/Пассив	значение, тыс. руб.	33 808 902
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x

* Удельный вес приведен в % к показателю «Актив/Пассив» баланса.

6.2.4. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ)

Таблица 6.2.18.

Аналитический отчет о финансовых результатах

Показатели	Значение	2018 г.
1	2	3
Выручка	значение, тыс. руб.	1 158 389
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Себестоимость продаж	значение, тыс. руб.	390 143
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Валовая прибыль (убыток)	значение, тыс. руб.	768 246
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x

Показатели	Значение	2018 г.
1	2	3
Прибыль (убыток) от продаж	значение, тыс. руб.	591 329
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Доходы от участия в других организациях	значение, тыс. руб.	x
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Проценты к получению	значение, тыс. руб.	183
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Проценты к уплате	значение, тыс. руб.	x
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Прочие доходы	значение, тыс. руб.	5 475
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Прочие расходы	значение, тыс. руб.	75 407
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Прибыль (убыток) до налогообложения	значение, тыс. руб.	521 580
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Текущий налог на прибыль	значение, тыс. руб.	164 262
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Постоянные налоговые обязательства (активы)	значение, тыс. руб.	59 946
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Изменение отложенных налоговых обязательств	значение, тыс. руб.	x
	изменение, тыс. руб.	x
	изменение, %	x
Изменение отложенных налоговых активов	значение, тыс. руб.	x

Показатели	Значение	2018 г.
1	2	3
	изменение, тыс. руб.	х
	изменение, %	х
Прочее	значение, тыс. руб.	х
	изменение, тыс. руб.	х
	изменение, %	х
Чистая прибыль (убыток)	значение, тыс. руб.	357 318
	изменение, тыс. руб.	х
	изменение, %	х
Совокупный финансовый результат периода	значение, тыс. руб.	357 318
	изменение, тыс. руб.	х
	изменение, %	х

6.2.5. Выводы по результатам анализа

6.2.5.1. Оценка ключевых показателей

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности АО «ТАУЭР» за весь рассматриваемый период.

С *очень хорошей* стороны финансовое положение и результаты деятельности АО «ТАУЭР» характеризуют такие показатели:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,68, является, без сомнения, хорошим;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль от финансово-хозяйственной деятельности на 30 июня 2018 года составила 357 318 тыс. руб.;

Положительно финансовое положение АО «ТАУЭР» характеризует следующий показатель – доля собственного капитала неоправданно высока (96,8%).

Негативно результаты деятельности АО «ТАУЭР» характеризует следующий показатель – рентабельности продаж.

6.2.5.2. РЕЙТИНГОВАЯ ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ

Финансовые результаты	Финансовое положение на 30.06.2018									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)	*									
Очень хорошие (AA)	*									
Хорошие (A)	*									
Положительные (BBB)	*									
Нормальные (BB)	*									
Удовлетворительные (B)	v	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Неудовлетворительные (CCC)	*									
Плохие (CC)	*									
Очень плохие (C)	*									
Критические (D)	*									

Итоговый рейтинг
финансового
состояния АО
 «ТАУЭР» по итогам
 анализа на
 30.06.2018:
A(хорошее)

По итогам проведенного анализа финансовое положение АО «ТАУЭР» оценено по балльной системе в +1,64, что соответствует рейтингу AAA (отличное положение). Финансовые результаты деятельности организации за рассматриваемый период оценены в -0,19, что соответствует рейтингу B (удовлетворительные результаты). Итоговый балл финансового состояния, сочетающий в себе анализ финансового положения и результаты деятельности организации, равняется +0,91 – по шкале рейтинга это **хорошее** состояние (**A**).

Рейтинг «A» свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ¹

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

7.1.1. Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ², которые опубликованы на момент проведения оценки.

Таблица 7.1.1.

Основные показатели развития экономики РФ за январь - май 2018 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Май 2018г.	В % к		Январь- май 2018г. в % к январю- маю 2017г.	Справочно		
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		май 2017г. в % к		январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.
					маю 2016г.	апрелю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,7	101,5	103,2	106,9	101,7	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,3	111,9	102,5	100,5	112,1	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,2	103,0	101,8	103,1	109,6	103,6	107,0
в том числе железнодорожного транспорта	219,0	104,4	101,3	104,7	107,1	102,1	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4	101,5	102,4	101,1	101,9	99,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,3	98,0	102,5	101,2	99,5	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,2 ⁵⁾	128,9 ⁶⁾	97,2 ⁷⁾	123,4 ⁸⁾	120,3 ⁶⁾	88,1 ⁷⁾	129,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,2	138,9	98,2	126,7	119,9	83,3	132,1
импорт товаров	20,9	114,6	95,6	117,9	120,7	96,1	124,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		112,0	103,9	107,0	105,9	99,5	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,3	90,7	103,2 ¹¹⁾	99,5	95,6	96,7 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	43815 ¹⁰⁾	109,9 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	111,5 ¹⁰⁾	106,9	101,2	106,8
реальная		107,3 ¹⁰⁾	100,6 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	102,7	100,8	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6 ¹²⁾	91,5	97,2	91,4	91,7 ¹³⁾	97,4	92,7 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,7	96,4	86,3	83,5	95,8	85,5

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за апрель 2018 года.
6) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-апрель 2018г. и январь-апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в

¹ Источник: <http://www.economy.gov.ru/>.

² <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016090201>

	Май 2018г.	В % к		Январь- май 2018г. в % к январю- маю 2017г.	Справочно		
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		май 2017г. в % к		январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.
					маю 2016г.	апрелю 2017г.	
<p>размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-мае 2018г. в % к январю-маю 2017г. составили 102,0%, в январе-мае 2017г. в % к январю-маю 2016г. - 97,8%.</p> <p>12) Предварительные данные.</p> <p>13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>							

Источник: Минэкономразвития РФ, Центробанк РФ

ВВП

Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефля-тор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства вырос в декабре на 0,5% г/г. Объемы добычи полезных ископаемых по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-мае 2018г. - 101,7%, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (1 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 3,3%.

Инвестиционная активность и строительство

В строительстве. Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

	2012	2013	2014	2015	2016	январь- декабрь 2017
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	29,6
из них:						
промышленные	4,5	4,2	5,2	4,8	4,6	4,2
сельскохозяйственные	5,4	4,4	4,6	5,1	5,8	7,3
коммерческие	7,6	9,5	12,0	11,6	10,2	8,1
административные	2,1	2,2	2,5	2,1	1,9	1,5
учебные	2,9	3,3	3,9	4,5	3,3	3,0
системы здравоохранения	1,1	1,3	0,8	0,9	1,1	1,1
другие	4,8	5,8	5,2	4,2	5,5	4,4

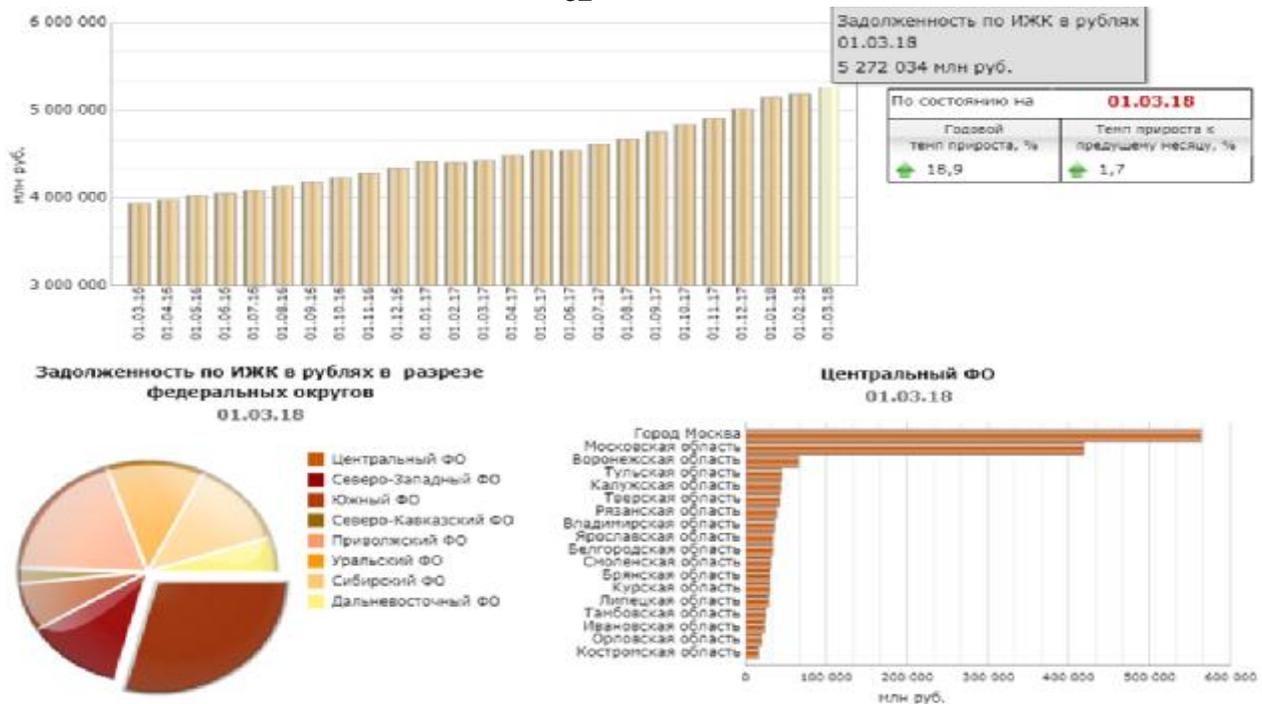
Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.м. (-2,1% к 2016г., в 2016 г. -6% к 2015г.). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе по регионам. Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв.м. (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Инфляция по итогам февраля 2018 г. к февралю 2017 г. составила 2,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017г.) на 4,4%. Реальная зарплата - +9,7%.

Привлеченные банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.03.2018 г. составили 52,9 трлн. руб. (+4,1%).

Объем предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.03.2018 года: организациям и предпринимателям – 5,8 трлн. руб. (+27% по сравнению с 01.03.2017г.), физическим лицам - 2,1 трлн. руб. (+35,4%), из них ипотечных жилищных кредитов – 2,02 трлн. руб. (+37%) по средневзвешенной ставке 9,8% годовых.



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

Международные резервы Российской Федерации на 09.03.2018 возросли до 457,8 млрд долл. США (+15,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6922 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1757 млрд. руб., эффективное государство – 1632 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 803 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и

поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье и гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки оголтелого бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства строительных материалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Источник: МЭР РФ

7.1.2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РФ

Министерством экономического развития Российской Федерации, а также некоторые финансовые институты периодически публикует прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации.

Прогноз 2018 года³

В сентябре 2017 года был опубликован «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов»⁴.

В прогнозе на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов от 21.09.2017 были учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июль 2017 года.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации разработан в составе трех основных вариантов — базового, базового+ и целевого.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики. Вариант «базовый+» рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях. Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей

³ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?mod=ajperes

⁴ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?mod=ajperes

социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования.

В дальнейшем, в рамках настоящего Отчета будут учитываться параметры базового варианта.

Долгосрочный прогноз 2013 года⁵

По состоянию на дату оценки параметры долгосрочного развития экономики Российской Федерации опубликованы не были. Последний долгосрочный прогноз развития был опубликован в ноябре 2013 года — «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года».

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного (вариант 1), умеренно-оптимистичного (вариант 2) и форсированного (целевого) (вариант 3). В качестве основного был принят умеренно-оптимистической вариант развития экономики Российской Федерации.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

На основании данных Прогнозов, Оценщик составил консолидированный прогноз (см. таблицу далее):

Долгосрочный темп роста инфляции принят на уровне 2%, что соответствует среднегеометрическому значению показателя инфляции в РФ в 2017-2030 гг., согласно данным Прогнозов.

На период 2017-2019 гг. за основу принимаются данные «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» Минэкономразвития РФ от 24.11.2016.

Для инфляции на период 2022-2030 гг. за основу принимаются данные «Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030» Минэкономразвития РФ от 08.11.2013.

Темп роста всех показателей (кроме инфляции) с 2020 года до 2030 года линейно изменятся к 2030 году исходя из значений 2019 года, и в 2030 году не превысят показатель долгосрочной инфляции в РФ.

⁵ http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Консолидированный прогноз до 2020 г.

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Инфляция (на конец года)	104,3%	103,9%	103,9%	103,6%	103,4%	103,2%	103,1%	102,9%	102,8%	102,6%	102,5%	102,3%	102,3%	102,3%
Валовой внутренний продукт (темп роста)	101,8%	103,0%	104,4%	104,3%	104,2%	104,1%	104,0%	103,9%	103,8%	103,7%	103,6%	103,5%	103,4%	103,3%
Индекс промышленного производства	102,2%	103,0%	103,7%	103,7%	103,6%	103,6%	103,6%	103,5%	103,5%	103,4%	103,4%	103,4%	103,3%	103,3%
Рост оптовых цен на газ для всех категорий потребителей, кроме населения	103,9%	103,4%	103,1%	103,1%	103,1%	103,2%	103,2%	103,2%	103,2%	103,2%	103,2%	103,3%	103,3%	103,3%
Рост тарифов на тепловую энергию, в среднем за год к предыдущему году	104,0%	104,0%	104,0%	103,9%	103,9%	103,8%	103,7%	103,7%	103,6%	103,5%	103,5%	103,4%	103,4%	103,3%
Рост нерегулируемых цен на электроэнергию на оптовом рынке	106,8%	105,8%	105,8%	105,6%	105,3%	105,1%	104,9%	104,7%	104,4%	104,2%	104,0%	103,7%	103,5%	103,3%
Рост регулируемых тарифов сетевых организаций	103,0%	103,0%	103,0%	103,0%	103,1%	103,1%	103,1%	103,1%	103,2%	103,2%	103,2%	103,2%	103,3%	103,3%
Реальная заработная плата	101,2%	102,6%	104,3%	104,3%	104,2%	104,1%	104,0%	103,9%	103,8%	103,7%	103,6%	103,5%	103,4%	103,3%
ИЦП промышленной продукции	105,1%	105,1%	102,7%	102,8%	102,8%	102,9%	102,9%	103,0%	103,0%	103,1%	103,1%	103,2%	103,2%	103,3%
ИПЦ Химическое производство	101,6%	102,4%	102,7%	102,7%	102,8%	102,9%	102,9%	103,0%	103,0%	103,1%	103,1%	103,2%	103,2%	103,3%
ИЦП Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	105,3%	104,3%	104,3%	104,2%	104,1%	104,0%	103,9%	103,8%	103,7%	103,7%	103,6%	103,5%	103,4%	103,3%
ИЦП нефтепродуктов	104,7%	106,9%	100,1%	100,4%	100,7%	101,0%	101,2%	101,5%	101,8%	102,1%	102,4%	102,7%	103,0%	103,3%

Источник: Минэкономразвития

7.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Под **регионом** следует понимать сферу обращения продукции (товаров и услуг) в данной местности, которую определяют, исходя из экономической возможности покупателя приобрести товар (услуги) на ближайшей по отношению к покупателю территории. При этом, под ближайшей по отношению к покупателю территорией следует понимать конкретный населенный пункт или группу населенных пунктов, находящихся в пределах границ административно-территориальных, национально-государственных образований.

АО «ТАУЭР» располагается по адресу: 125284, Москва г, Беговая ул, дом № 3, строение 1, этаж 37.

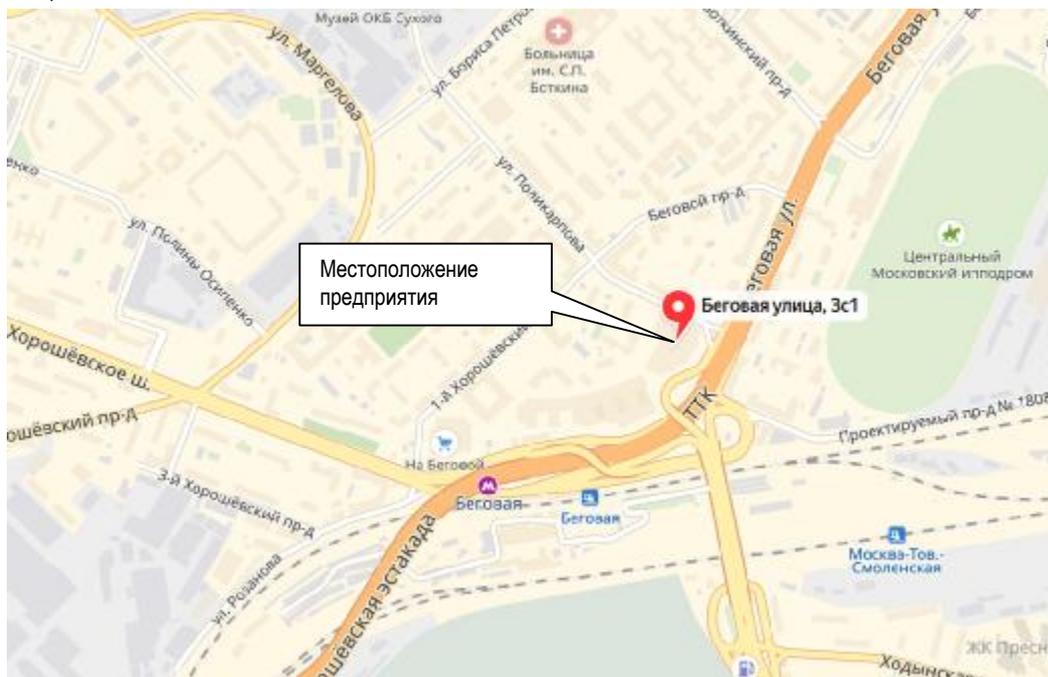


Рис. 7.2.1. Месторасположение АО «ТАУЭР» на карте г. Москва

7.2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА

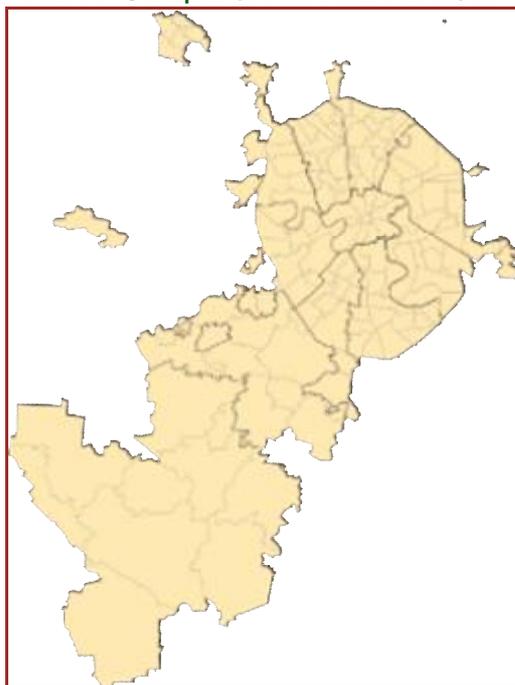


Рисунок 1. Карта г. Москвы

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа

зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota».

По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

7.2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы.

Сокращённое название — САО

Включает в себя 16 районов.

Северный административный округ САО	
Герб	Флаг (описание)
	
Статус	административный округ
Входит в состав	города Москвы
Включает	16 районов
Дата образования	10 июля 1991 года ^[1]
Префект	Владислав Игоревич Базанчук ^[2]
Площадь	113,726 ^[3] км² (10,5 %, 5-е место)
Население (2016)	1 158 528 ^[4] чел. (9,4 %, 7-е место)
Плотность	10 187,01 чел./км² (7-е место)
Площадь жилого фонда	109,9 ^[5] (исполнени не указан 21,36 дней) тыс. м²
Линии метро	Замоскворецкая, Таганско-Краснопресненская, Серпуховско-Тимирязевская

На территории округа расположены станции трёх линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской и Таганско-Краснопресненской. В то же время в нескольких крупных районах округа, занимающих в общей сложности около четверти его территории, метро отсутствует вовсе. В перспективе в районы Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский будет продлена Люблинско-Дмитровская линия, которая пройдёт вдоль Дмитровского шоссе.

Название района ^[13]	Соответствующее муниципальное образование ^[14]	Площадь, ^[15] га	Население (на 01.01.2010 г.) ^[16] , тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) ^[17] , тыс. м ²	Средняя жилая площадь на человека м ² / чел
Аэропорт	Аэропорт	458	76,5	16703,6	1671	21,84
Беговой	Беговое	556	42,7	7679,9	791	18,52
Бескудниковский	Бескудниковское	330	75,1	22757,6	1370	18,24
Войковский	Войковское	661	66,7	10090,8	1531	22,95
Восточное Дегунино	Восточное Дегунино	377	95,3	25278,5	1506	16,8
Головинский	Головинское	893	100,2	11220,6	1806	18,02
Дмитровский	Дмитровское	729	87,9	12057,6	1366	15,54
Западное Дегунино	Западное Дегунино	753	78,4	10411,7	1384	17,65
Коптево	Коптево	538	97,4	18104,1	1829	18,78
Левобережный	Левобережное	646	51,4	7956,7	967	18,81
Молжаниновский	Молжаниновское	2176	3,5	160,7	70	20
Савёловский	Савёловское	270	56,9	21074,1	714	12,55
Сокол	Сокол	372	57,6	15483,9	1278	22,19
Тимирязевский	Тимирязевское	1043	82,8	7938,6	1611	19,46
Ховрино	Ховрино	573	81,2	14171,0	2038	25,1
Хорошёвский	Хорошёвское	988	59,3	6002,0	2181	36,78

В CAO расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).

В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

7.2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ХОРОШЕВСКОГО РАЙОНА

Хорошевский район — район в Москве, расположенный на юго-западе Северного административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Хорошёвское.

Северо-восточной границей района является Ленинградский проспект.

В центре района расположена станция метро «Полежаевская», на юге района станция метро «Беговая». В 2017 году планируется открытие станций «Хорошёвская» и «ЦСКА».

Численность населения						
2002 ^[3]	2010 ^[4]	2012 ^[5]	2013 ^[6]	2014 ^[7]	2015 ^[8]	2016 ^[9]
55 949	↗ 56 536	↗ 57 773	↗ 61 528	↗ 63 495	↗ 65 227	↗ 67 448
2017 ^[2]						
↗ 67 694						

Площадь территории Хорошёвского района — 988 га.

Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит со следующими московскими районами:

- на юге и юго-востоке — с «Пресненским»
- на востоке — с «Беговым»
- на севере и северо-востоке — с «Аэропортом»
- на севере и северо-западе — с «Соколом»
- на западе — с «Хорошёво-Мнёвниками».

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

7.3. ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИЗ РЫНКА

Отраслевой анализ позволяет Оценщику определить степень инвестиционной привлекательности отрасли, к которой принадлежит Предприятие. В числе исследуемых факторов находятся: структура отрасли, конкуренция, уровень и состав издержек, трудовые отношения, продолжительность производственного цикла, законодательное регулирование отрасли, производственный потенциал, планируемые капиталовложения в отрасль, рентабельность, уровень неплатежей.

АО «ТАУЭР» - одним из крупнейших участников рынка по управлению недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

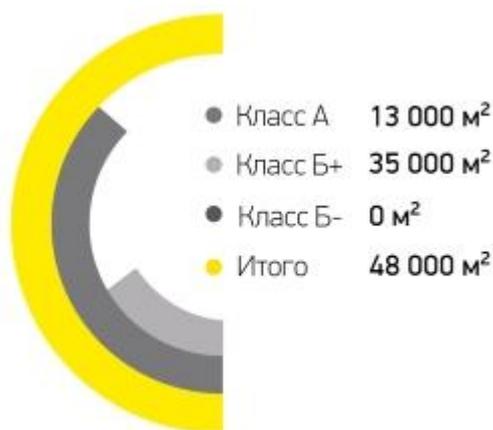
Основное влияние на развитие предприятия оказывает ситуация на рынке офисной недвижимости.

7.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аналитики компании ILM подготовили краткое исследование состояния офисного рынка Москвы за первые три месяца 2018 года. По итогам I квартала 2018 совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 20,4 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 22% (это 4,5 млн кв.м), офисы класса «В+» – 37% (7,6 млн кв.м), оставшиеся 41% (8,3 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Объем ввода новых офисов за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв.м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры «ЛА-5» и «РТС Земляной Вал», а также МФЦ «Лица» (офисной площадью 13 000 кв.м).

Объём введённых в эксплуатацию офисных площадей в Москве в I квартале 2018 года



В начале 2018 года девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017. Согласно анонсированию собственников строящихся объектов, будет введено около 300-350 тысяч кв.м нового офисного предложения. Это может вновь оказаться минимальным значением за последние десять лет. Собственники переносят сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов. Практика built-to-suite постепенно возвращается на рынок офисной недвижимости. Строительство новых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию, может быть завершено под конкретного клиента.

Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынку о начале новых проектов, которые ранее были придержаны. При этом стоит учитывать, что цикл реализации объекта составляет около 3-х лет.

Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 года, будет расположено за пределами ЦАО Москвы.

В ближайшее время большее значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания офисных зданий, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро.

Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Продолжается положительная динамика в плане роста чистого поглощения. Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях по-прежнему растет. По итогам I квартала 2018 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 201 000 кв.м. Это более чем на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Поглощение офисных площадей в Москве за I квартал 2018 года



Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения и улучшать качество размещения. Благодаря выросшему количеству сделок, самый большой объем чистого поглощения был достигнут в классе «В+», который по сравнению с классом «А» наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев значение показателя в таких объектах составило 114 000 кв.м, что составило более 50% от общего объема. В классе «А» показатель по итогам марта равен 43 000 кв.м.

В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели в 2017 году положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. За первый квартал 2018 года значение показателя достигло 44 000 кв.м. Это говорит о том, что компании, занимающие офисы в классе «В-» и сокращающие свои занимаемые площади во время кризиса, постепенно восстанавливают свою деловую активность и начинают арендовать дополнительные офисные пространства.

С учетом дефицита на рынке офисов крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет возрастать. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду и улучшением эргономики офисного пространства.

В I квартале 2018 года, как и в прошлом году, большинство новых сделок по аренде офисов не превышали площадь 2 000 кв.м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые офисы, тогда как крупные компании чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в том же здании, в котором они арендуют площади.

В свою очередь, в виду ограниченного предложения готовых офисов, эксперты ILM прогнозируют постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии «под отделку» и последующей отделкой офиса по техническому заданию арендатора.

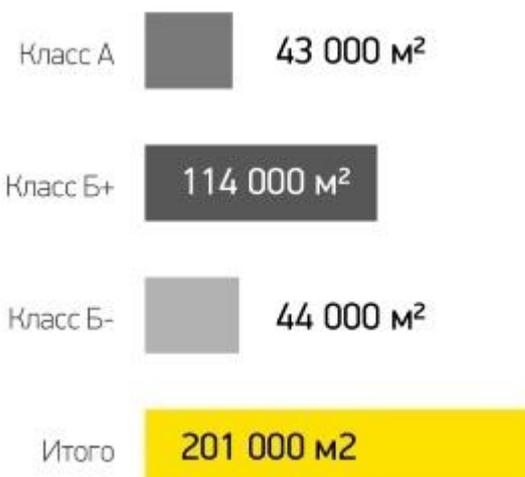
Рассматривая распределение спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2018 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более-менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов, что на 3 п.п. больше, чем по итогам I квартала 2017. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п.п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании IT отрасли и производственного сектора. В течение первого квартала увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 8% от всех запросов.

Объём вакантных офисов в столице в I квартале 2018 года

Чистое поглощение в первом квартале превысило объемы нового строительства более чем в 4 раза, что привело к дальнейшему снижению уровню вакантных площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился на 0,9 п.п. и составил 11,4% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и по сравнению с концом I квартала прошлого года сократился на 3,4 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,3 млн кв.м офисных площадей в столице.

В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения и низкого ввода доля свободных помещений здесь уменьшилась на 1,3 п.п. и на конец марта составила 13,2%.

Уровень вакантных офисов в Москве на конец I квартала 2018 года



В офисных зданиях класса «А» показатель также продемонстрировал понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,7 п.п. до 15,9%, что в абсолютном выражении 716 000 кв.м. На рынке возникает все больший дефицит высококачественных офисов большой

площади, что в скором времени приведет к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также даст старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель продолжил свое снижение. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,6 п.п. и на конец марта составила 7,4%. Рынок постепенно входит в цикл дефицита качественных офисных площадей. Крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис по следующим причинам:

- из-за сокращения ликвидных площадей готовых к въезду, при выборе нового офиса придется останавливать свой выбор на объектах в состоянии «под отделку»;
- арендаторам придется расширять географию поиска, так как исторически востребованные районы центра, северо-запада, запада и юго-запада уже не могут удовлетворить текущий спрос;
- по итогам I квартала 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 17 введенных офисных зданиях класса «А» / «В+».

Свободные качественные офисы в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, объем вакантных площадей имеет неравномерное распределение по географии города и в некоторых районах очень отличается от среднерыночных показателей.

Уровень свободных офисов в ЦАО Москвы является одним из самых низких. В течение квартала показатель снизился на 0,5 п.п. и по итогам марта составил 7,3% в среднем по всем классам. Принимая во внимание, что равновесное значение доли свободных площадей, когда достигается баланс спроса и предложения, находится близко к 10%, то такая невысокая доля вакантных площадей в ЦАО Москвы говорит о превосходстве спроса над предложением в данном субрынке. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество вакантных площадей, а именно 480 000 кв.м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

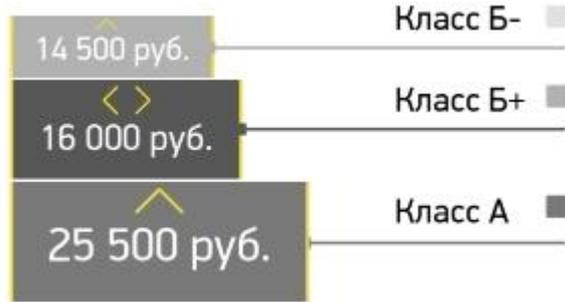
В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов на конец марта составила около 189 000 кв.м. За счет высвобождения небольшого объема площадей, в течение последнего квартала уровень вакантных помещений вырос на 0,3 п.п. и достиг 16,2%.

Среди всех районов Москвы самыми востребованными районами оказались южное и юго-западное направления. Так в «ЮАО до ЧТК» и «ЮАО после ЧТК» снижение уровня свободных площадей за первые три месяца этого года составило 2,4 п.п. и 4 п.п. соответственно. На 2,6 п.п. уменьшилась доля незанятых помещений в районе «ЗАО после ЧТК». В районах «ЗАО до ЧТК» количество свободных площадей также уменьшилось на 2,6 п.п.

Ставки аренды на офисные площади в Москве в I квартале 2018 года

Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год. В классе «В+» рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв.м с год. В классе «В-» ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв.м в год.

Средние запрашиваемые ставки аренды на столичные офисы на конец I квартала 2018 года



Динамика ставок аренды в 2018 году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

Дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 году офисных площадей на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды. В 2019-2020 годах ставки аренды на офисы в востребованных районах столицы могут вырасти на 15-20%.

Обзор подготовлен экспертами ILM

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости бизнеса в соответствии с международными стандартами и принятой в России практикой могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, рыночный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчетов. В наглядной форме подходы и методы оценки приведены в табл. ниже, а ниже дано краткое описание каждого из них.

Таблица 9.1.1.

Подходы	ЗАТРАТНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	ДОХОДНЫЙ
МЕТОДЫ	Метод скорректированных чистых активов.	Метод рынка капитала. Метод сделок.	Метод дисконтированных денежных потоков.
	Метод ликвидационной стоимости	Метод отраслевых коэффициентов.	Метод капитализации доходов
УРОВЕНЬ СТОИМОСТИ	Стоимость контрольного пакета акций	Метод рынка капитала – стоимость неконтрольного пакета акций. Метод сделок - стоимость контрольного пакета акций	Как правило, стоимость контрольного пакета акций

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), на ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Суть данного подхода при оценке бизнеса заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оценивают по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитают текущую стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату проведения оценки (либо на последнюю отчетную дату).

В рамках затратного подхода существуют два метода определения стоимости бизнеса.

Метод скорректированных чистых активов. При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при

условии, что предприятие останется действующим, у него имеются значительные материальные активы, небольшая часть стоимости продукции связана с таким фактором, как труд. Метод предполагает, что стоимость оцениваемой компании реализуется в процессе гипотетической продажи её активов как части действующего предприятия. В этом случае определяется оценочная стоимость контрольного пакета акций или стоимость всего бизнеса.

Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, отдельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами. Для оцениваемого предприятия использование данного метода нецелесообразно, так как условия его применения не соответствуют состоянию предприятия.

8.2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход при оценке бизнеса предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых котируются на фондовом рынке. Такая информация может использоваться в качестве ориентиров и при оценке компаний закрытого типа. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Метод рынка капитала (компаний-аналогов), который базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовом рынке. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.). В чистом виде данный метод используется для оценки *миноритарного (неконтрольного) пакета акций или неконтрольной доли участия*.

Метод сделок (продаж) является частным случаем метода рынка капитала. Основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций сходных предприятий либо цен приобретения целых аналогичных предприятий. Цена акций принимается по результатам сделок на мировых фондовых рынках. Метод определяет уровень стоимости *контрольного* пакета акций либо *контрольной доли участия*, позволяющих полностью управлять предприятием.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются специальными аналитическими организациями на базе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями.

8.2.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Принцип ожидания - принцип оценивания объекта, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектов, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того, что стоимость бизнеса непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный бизнес. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Данный подход является основным для оценки рыночной стоимости действующих предприятий, которые и после их перепродажи новым владельцам последними не планируется закрывать (ликвидировать). Применительно к действующему предприятию он предполагает рассмотрение результатов прогнозирования деятельности предприятия в соответствии с доступными ему технологиями производства продукции.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

8.2.4. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ СКИДОК И ПРЕМИЙ

При использовании методов затратного подхода результатом расчетов является стоимость контрольного пакета акций, поскольку только владелец контрольного пакета может определять политику в области активов: приобретать, использовать или продавать (ликвидировать) их. Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, дает стоимость 100%-го пакета акций, т. к.:

- выражает цену, которую инвестор заплатил бы за владение предприятием;
- расчет денежных потоков базируется на контроле за решениями администрации относительно хозяйственной деятельности предприятия.

Расчеты в рамках сравнительного подхода могут давать стоимость различных степеней контроля.

При определении стоимости различных пакетов (контрольных или миноритарных) часто необходимо учитывать степень контроля, которые они дают своим владельцам, а также степень ликвидности, которая позволяет реализовать акции.

При оценке стоимости пакетов акций необходимо определить:

- скидки и надбавки к оцениваемому пакету акций;
- стоимость вклада пакета привилегированных акций (если таковые имеются).

Виды надбавок и скидок:

- надбавка за контрольный характер;
- скидка за неконтрольный (миноритарный) характер;
- скидка за отсутствие ликвидности (низкую ликвидность);

Другие виды скидок: скидка на блокирование (для относительно больших миноритарных пакетов акций); скидка на потерю ключевой фигуры (например, наследство); скидка на структуру портфеля (для двух и более не совпадающих видов действий компаний) и т.п.

8.2.4.1. СКИДКА ЗА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ПАКЕТА

В соответствии с законом «Об акционерных обществах» размер пакета обыкновенных акций может давать держателю различную степень контроля.

Таблица 8.2.1.

Классификация пакетов акций по степени контроля и влияния на рыночную стоимость⁶

Размер пакета	Право акционера	Влияние на стоимость	Уровень контроля
75% - 100%	Внесение изменений и дополнений в Устав, утверждение новой редакции Устава, реорганизация Общества	Данные решения отражают единичные ситуации деятельности, которые обычно не учитываются при прогнозировании денежных потоков. Поэтому данные решения не увеличивают степень контроля, влияющую на рыночную стоимость.	Абсолютно контрольный пакет (100% контроля)
	Одобрение сделки, стоимость которой превышает 50% балансовой стоимости активов Общества	Подобные сделки обычно являются единовременными. Влияние на стоимость возможно: - если подобная сделка будет заключена в пределах прогнозного периода (но прогнозирование такой сделки обычно невозможно); - если избыточные (нефункционирующие) активы предприятия составляют более 50% от балансовой стоимости всех активов (что обычно невозможно для действующего предприятия). Таким образом, дополнительного контроля возможность принятия такого решения не обеспечивает.	
От 50%+1 до 75% - 1	Определение количественного состава и избрание членов совета директоров, досрочное прекращение их полномочий.	Данный пакет дает возможность избрания в члены совета директоров более половины своих кандидатов, следовательно, обеспечивает операционный контроль над деятельностью.	Контрольный пакет. Обеспечивает операционный контроль. В отдельных случаях

⁶ По материалам статьи «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость»: автор - Е.Г. Синогейкина, опубликовано в журнале «Вопросы оценки» № 4 2002

	Утверждение годовой бухгалтерской отчетности. Распределение прибыли, объявление и выплата дивидендов.	Может оказывать влияние на будущую стоимость и выплату дивидендов.	может обеспечивать до 100% контроля
	Одобрение крупной сделки	Может оказать влияние на стоимость чистых активов.	
От 30%+1 до 50%	Право обеспечения кворума на повторном собрании акционеров. Право голоса.	Возможность избрать до 4-х членов Совета директоров. При отсутствии кворума на первом собрании акционеров возможно обеспечение кворума на повторном собрании и принятие на нем практически всех необходимых решений. Возможность заблокировать решение общего собрания, для которого необходимо $\frac{3}{4}$ голосов.	<i>Предконтрольный пакет.</i> Уровень контроля высокий и зависит от числа акционеров, принимающих участие в общем собрании
От 25%+1 до 30%	Право голоса на общем собрании акционеров. Возможность избрания до 2-х членов Совета директоров и блокирование принятия решения общего собрания, для которого необходимо $\frac{3}{4}$ голосов. В зависимости от числа акционеров, принимающих участие в голосовании, пакет может быть от блокирующего до предконтрольного.		<i>Блокирующий пакет.</i> Контроль незначительный
10-25%	Право голоса на общем собрании акционеров. Возможность избрания до 2-х членов Совета директоров и блокирование принятия решения повторного собрания, для которого необходимо $\frac{3}{4}$ голосов.		<i>Средний пакет.</i> Минимальный контроль
1-10%	Нет прав, которые могли бы повлиять на показатели, лежащие в основе стоимости.		<i>Мелкий пакет.</i> Отсутствие контроля
Менее 1%			<i>Ничтожный пакет</i>

Таким образом, на основании приведенной выше таблицы можно сделать следующие выводы:

- При анализе степени контроля важен не только размер данного пакета, но и размер других пакетов, и их распределение среди прочих акционеров.
- Большое значение при определении степени контроля данного пакета имеет соотношение данного пакета и общего числа голосующих акций, принимающих участие в голосовании на общем собрании акционеров. Если данное соотношение превышает 50%, пакет обеспечивает контроль над результатами голосования.
- Акционеры-владельцы пакетов акций до 2% не оказывают никакого влияния на деятельность компании
- Акционеры-владельцы пакетов акций до 25% в общем случае не могут осуществлять контроль над доходами и управлять активами предприятия. При оценке рыночной стоимости такие пакеты могут рассматриваться как неконтрольные
- Пакет размером от 25% + 1 акция до 30% может оказывать некоторое влияние на финансово-хозяйственную деятельность предприятия. Акционер, владеющий пакетом, может контролировать деятельность предприятия, если его акции составляют большинство по отношению ко всем голосующим акциям, принимающим участие в данном собрании акционеров
- Пакет размером от 30 до 50% несмотря на обладание высокой степенью контроля не позволяет его владельцу принимать необходимые решения на очередном собрании акционеров без участия остальных акционеров. В определенных случаях пакет может обеспечивать абсолютный контроль.
- Пакеты акций размером более 50% независимо от структуры собственников должны рассматриваться как контрольные в процессе оценки рыночной стоимости собственного капитала.

Согласно данным указанного выше источника⁷, рыночная цена ничтожных пакетов акций может быть на 10-20% ниже стоимости на фондовом рынке, так как брокерам невыгодно работать с незначительными объемами акций.

На фондовом рынке обращаются незначительные пакеты акций, поэтому их стоимость соответствует биржевой. Стоимость средних пакетов может быть выше

⁷ Статья «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость»: автор - Е.Г. Синогейкина, опубликовано в журнале «Вопросы оценки» № 4 2002

биржевой стоимости на 5% и более, так как эти пакеты обеспечивают дополнительные преимущества по сравнению с теми пакетами, которые обращаются на рынке.

Блокирующий пакет акций обеспечивает присутствие двух своих кандидатов в совете директоров, а акционеры вынуждены считаться с интересами держателя такого пакета. Премия за степень контроля к стоимости такого пакета может составлять 10%. В случаях, когда пакет обеспечивает полный контроль, рост стоимости может составлять 30%.

Исследование российского рынка слияний и поглощений с целью определение размера поправки за контроль было проведено специалистами компании ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК)⁸

Таблица 8.2.2.

Величины скидок за недостаток контроля по данным исследования компании ФБК

Показатель	до 10%	от 10% до 25%	от 25% до 50%	от 50% до 75%	более 75%
Диапазон отношений цены акции в сделке к цене акции на фондовом рынке	0,7 - 1,17	0,81 - 2,52	0,99 - 2,35	1,34 - 2,0	1,38 - 2,7
Среднее значение отношения цены акции в сделке к цене акции на фондовом рынке	0,93	1,12	1,39	1,81	1,88
Коэффициент контроля при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету	0,49	0,60	0,74	0,96	1,00
Размер скидки за недостаток контроля	51%	40%	26%	4%	0%

8.2.4.2. Скидка на отсутствие ликвидности

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (%), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности. Низкая ликвидность снижает стоимость акций общества по сравнению с акциями аналогичных обществ, имеющими признанные рыночные котировки.

Базовая величина, из которой вычитается скидка за недостаточную ликвидность – стоимость высоколиквидного сопоставимого пакета.

Скидка за недостаточную ликвидность применяется для оценки миноритарных пакетов акций закрытых акционерных обществ. Однако возможно применение такой скидки и для контрольных пакетов акций. Учитывая слабую развитость российского фондового рынка, зачастую открытые акционерные общества, по своей сути, являются закрытыми, что также накладывает необходимость применения скидки за недостаточную ликвидность.

Степень ликвидности может варьироваться в самых широких пределах, начиная от активной торговли акциями на открытом рынке до полного отсутствия биржевых сделок с акциями и жестких мер наказания за любую попытку их продажи.

Недостаточная ликвидность акций чаще всего является определяющим фактором, приводящим к начислению самых больших в денежном выражении скидок при оценке.

Существуют две группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер скидки.

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
 - неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
 - ограничения на операции с акциями;
 - экономический спад в отрасли, к которой относится данное предприятие.
- Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:
- высокие дивиденды;
 - возможность свободной продажи акций или самой компании;

⁸ Жигло А., Устименко В., Стеколыщикова А. «Расчет поправки за контроль при оценке пакетов акций российских компаний», <http://www.valnet.ru/m7-298.phtml>

- экономический рост в отрасли, к которой относится данное предприятие.

Кроме того, согласно работе Ш. Пратта «Оценка бизнеса. Скидки и премии» на скидку за недостаточную ликвидность оказывают влияние также следующие факторы: объем потенциального рынка покупателей, перспективы преобразования компании в компанию открытого типа, масштаб и финансовое положение компании, размер конкретного пакета акций.

На скидку за недостаточную ликвидность при оценке контрольных пакетов акций оказывают такие факторы, как расходы на выпуск акций на свободный рынок, расходы на оплату профессиональных услуг, затраты времени, риск, сопряженный с достижением ожидаемых результатов и пр.

Валдайцевым С. В.⁹ отмечается, что в ряде случаев учет фактора ликвидности «существенен лишь для инвестора, который не приобретает контроля над предприятием». Тот же источник указывает, что «оценивая крупный пакет акций, обеспечивающий контроль над предприятием, фактором ликвидности можно вообще пренебречь, так как контролирующей компанию инвестор приобретает возможность по-иному, в случае необходимости извлечь свои средства». Следовательно, при покупке контроля над бизнесом инвестор обычно не руководствуется логикой спекулятивных операций, для которых ликвидность является определяющим свойством актива.

На основе статистического исследования, проведенного У. Силбером в 1991 году и направленного на исследование величины скидки за недостаток ликвидности для ограниченных в обращении акций, А. Дамодаран провел анализ параметров модели для расчета скидки на основе спреда между ценой продажи и ценой покупки акций. Для этого были выявлены зависимости спреда от показателей, которые можно измерить для закрытого (малого) предприятия – выручки, прибыльности и ряда других. Объем торговли по акциям для данной модели представлен как независимая переменная и приравнена к нулю для закрытых компаний.

По результатам исследований акций, входящих в Nasdaq, была получена следующая зависимость¹⁰:

$$S = 0,145 - 0,0022 * REV - 0,015 * DERN - 0,016 * \frac{CASH}{EV} - 0,11 * \frac{T}{EV},$$

где: S — спред;
 REV — годовая выручка;
 DERN — скидка за доходность (discountforearnings), которая равна «1» в случае положительной чистой прибыли за последний завершённый финансовый год и «0» в случае отрицательной чистой прибыли;
 CASH — денежные средства;
 EV — стоимость компании;
 T — объем торговли акциями за месяц («0» для организаций, не котирующихся на бирже).

Взаимовлияние скидок

Совокупная скидка определяется по формуле:

$D_{сов} = (1 + D_{ликв.}) * (1 + D_{контр.})$, где

$D_{сов}$ — совокупная скидка, применяемая к оцениваемому пакету акций;

$D_{ликв.}$ — скидка на низкую ликвидность;

$D_{контр.}$ — скидка на неконтрольный характер пакета.

⁹Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учеб. – 2-е издание, перераб. и доп. – М.: ТК Велби, изд-ва Проспект, 2004 г., стр. 119

¹⁰<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/liqdisc.xls>

8.2.5. ВЫБРАННАЯ МЕТОДИКА

Применение всех трех подходов к оценке не является обязательным и иногда ведет к получению необъективных результатов. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых целесообразно, оправдано или возможно для оценки бизнеса конкретного предприятия, а также исходя из имеющихся данных и цели оценки.

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которая была предоставлена в распоряжение Исполнителя, было принято решение об использовании одного подхода для определения стоимости бизнеса АО «ТАУЭР» - затратного. Затратный подход был реализован с использованием метода скорректированных чистых активов (предприятие является действующим, и не планируются его ликвидация).

При определении целесообразности реализации доходного подхода Оценщик учитывал, что бизнес-план или финансовые планы компании по состоянию на дату оценки, Оценщику предоставлено не было. В связи с чем, очевидно, что построение денежного потока на основе результатов финансово-хозяйственной деятельности Обществ в ретроспективе либо не даст положительного результата и приведет в итоге к стоимости, значение которой будет значительно ниже стоимости, полученной в рамках затратного подхода.

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

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

Анализ полученной информации позволил сделать выводы - за последний год перед датой оценки:

- акции АО «ТАУЭР» не выставлялись на торги на фондовых биржах, биржевых аукционах; не предлагались на продажу на открытых торгах (аукционах), фактических сделок по акциям предприятия не выявлено;

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

- соответственно, Оценщик отказался от применения сравнительного подхода.

8.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АО «ТАУЭР» НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для оценки стоимости АО «ТАУЭР» затратным подходом использовался метод скорректированных чистых активов.

Суть метода скорректированных чистых активов заключается в том, что стоимость активов определяется путем корректировки данных актива баланса, из которых вычитается стоимость обязательств, отраженных в пассиве баланса.

Расчет стоимости чистых активов Общества проводился в соответствии с порядком, установленным приказом Министерства Финансов РФ №84н от 28.08.2014 г. «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» (далее Порядка).

Согласно пп. 1-3 Порядка настоящий Порядок применяют акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, государственные унитарные предприятия, муниципальные унитарные предприятия, производственные кооперативы, жилищные накопительные кооперативы, хозяйственные партнерства (далее - организации), Порядок распространяется на организаторов азартных игр и не распространяется на кредитные организации, акционерные инвестиционные фонды.

Согласно пп. 4-7 данного Порядка

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, 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.

Согласно расчету стоимости по данным бухгалтерского учета в состав активов, принимаемых к расчету, включают все строки баланса, входящие в раздел I «Внеоборотные активы» баланса (код строки 1100) и в раздел II баланса «Оборотные активы» (код строки 1200), за исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал (дебет счета 75 «Расчеты с учредителями»).

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включают строки баланса, входящие в раздел IV Бухгалтерского баланса и в раздел V Бухгалтерского баланса, за исключением статьи «Доходы будущих периодов».

В дальнейшем в рамках настоящего раздела проводились расчеты только по тем строкам бухгалтерского баланса АО «ТАУЭР», у которых по состоянию на 30.06.2017 г. имеются величины (остатки по строкам баланса).

В случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку¹¹. Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%¹².

Вследствие этого активы и пассивы, которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат. Остальные статьи оцениваются по рыночной стоимости.

¹¹ Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности, 2007 г.

¹² Методические рекомендации «Определение уровня существенности», Научно-методическая конференция «Аудит в соответствии с МСА» в рамках проекта ТАСИС «Реформа Российского Аудита», 2005 г.

8.3.1. ОЦЕНКА СТАТЕЙ АКТИВА

8.3.1.1. ОЦЕНКА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Остаточная стоимость основных средств АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляет 32 733 363 тыс. руб.

Расшифровка статьи предоставлена в таблице ниже.

Таблица 8.3.1.

Расшифровка статьи «Основные средства»

Ведомость ОС на 30 июня 2018 г.

Выводимые БУ (данные бухгалтерского учета)
данные:

Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	На конец периода		
				Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ТАУЭР				33 112 514 000,00	379 150 923,66	32 733 363 076,34
Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Беговая, 3, стр. 1	00-00001/	02.03.2018	33 112 514 000.00	33 112 514 000,00	379 150 923,66	32 733 363 076,34
Итого				33 112 514 000,00	379 150 923,66	32 733 363 076,34

Как видно из таблицы выше, основные средства Общества представлены только объектом недвижимого имущества, нежилым зданием по адресу: г. Москва, ул. Беговая, 3, стр. 1. Учитывая значительный (более 96% от валюты баланса) удельный вес данной статьи, в рамках настоящей работы Оценщик принял решение, определить рыночную стоимость данных активов на основе доходного подхода.

Описание объекта

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 42, а также подземных этажей 2, общая площадь 135 535,3 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583 Адрес местоположения: Российская Федерация, г. Москва, ул. Беговая, д.3, стр.1 Офисный центр Nordstar Tower
Местоположение	г. Москва, ул. Беговая, д.3, стр.1.
Площадь, кв.м.	135 535,3
Назначение	Офисный центр
Год постройки	2009
Арендопригодная площадь, кв.м.	85 400
Этажность	42
Количество машиномест	1 192
Планировка	свободная
Электроснабжение	Встроенные трансформаторные подстанции

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Определение рыночной стоимости здания офисного комплекса на основе доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).

2. Оценка уровня доходов объекта на основе анализа доходов объектов-аналогов.

3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект.

4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод анализа дисконтированных денежных потоков.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.
 - Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:
 - предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
 - имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
 - потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения основных показателей деятельности объекта (например, уровень арендной платы).

В данных условиях целесообразно применение метода анализа дисконтирования денежных потоков - DCF-анализ.

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода дисконтированных денежных потоков имеет следующий вид:

$$V_0 = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0,5}} + \frac{V_{rev}}{(1+r)^T} = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0,5}} + \frac{NOI_{T+1}}{R_T} \times \frac{1}{(1+r)^T},$$

- где:
- V_0 - рыночная стоимость объекта недвижимости;
 - t - текущий номер периода;
 - NOI_t - чистый операционный доход t -го периода;
 - NOI_{T+1} - чистый операционный доход $(T+1)$ -го периода (первого года постпрогнозного периода);
 - r - ставка дисконтирования денежного потока (чистого операционного дохода);
 - R_T - терминальный коэффициент капитализации;
 - V_{rev} - доход от продажи объекта в конце периода владения (стоимость реверсии или терминальная стоимость);
 - T - номер последнего периода владения.
- Реверсия* – доход от продажи объекта в конце периода владения

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года). В данном случае, платежи поступают равномерно в течение года, что обуславливает значение степени $(t-0,5)$.

Первое слагаемое в правой части уравнения представляет собой текущую стоимость денежного потока за 5 периодов, а второе — текущую стоимость денежного потока от реверсии в конце периода владения.

Денежный поток от реверсии представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта в конце периода владения, которая может быть спрогнозирована в явном виде или в соответствии с принципом ожидания может быть определена как текущая стоимость потока доходов, который оцениваемый объект недвижимости мог бы генерировать в оставшийся до конца экономической жизни период времени. Учитывая, что постпрогнозном периоде прогнозируются стабильные денежные потоки, а также тот факт, что объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному использованию, Оценщик для расчета *стоимости реверсии* *счел целесообразным использовать метод капитализации по расчетным моделям.*

Основными этапами оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков являются:

- Выбор длительности предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- Прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта для каждого года предполагаемого периода владения (прогнозного периода);
- Обоснование ставки дисконта.
- Расчет текущей стоимости чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
- Расчет текущей стоимости денежного потока от реверсии потока в конце предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Определение длительности прогнозного периода

Одной из проблем, возникающих при оценке недвижимости, является неопределенность продолжительности ее существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом недвижимости в будущем, имеет смысл разделить весь срок существования объекта недвижимости на два временных интервала: определенный прогнозный период и постпрогнозный период.



Рисунок 3. Временные периоды метода анализа дисконтированных денежных потоков

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

В прогнозном периоде, как правило, наблюдаются значительные колебания доходов от объекта недвижимости, связанные с ростом ставок арендной платы, изменения структуры себестоимости и т.п.

Постпрогнозный период называется период эксплуатации объекта недвижимости, когда ставки арендной платы стабилизируются, изменения в себестоимости невелики, т.е. темпы роста денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости можно рассматривать как определенное среднее значение.

Оценщик считает целесообразным выбрать горизонт расчета в пределах пяти лет, предполагая, что к концу этого срока цены на коммерческую недвижимость стабилизируются. Шаг расчета принимается равным 1 году.

Прогнозирование чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект в будущем.

Это доход в соответствии с концепцией метода дисконтированных денежных потоков должен быть спрогнозирован в явном виде для каждого года использования объекта.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	<i>Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:</i>
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	<i>Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости</i>
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход равен сумме четырех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Поскольку Заказчиком предоставлены данные по доходной и расходной составляющей объекта оценки Оценщиком произведен расчет рыночной стоимости Бизнес центра по данным Заказчика.

Определение доходов от эксплуатации комплекса

Ставки аренды по данным Заказчика

В качестве экономической информации Оценщику были представлены следующие данные в отношении здания офисного комплекса:

Арендатор	Договор	Дата заключения	Окончание договора	№	Общая арендуемая площадь офисных помещений, кв.м.	Количество арендуемых машиномест	Ставка базовая АП за год за 1 кв.м, без НДС	Арендная плата за 1 м/место в год без НДС	Ставка за эксплуатационные расходы в год за 1 кв.м, без НДС	Валюта	Курс пересчета валютных ставок	Индексация с даты оценки в год
НС-Фуд ООО (ранее "ЭмФСи" ООО)	Долгосрочный договор № 123/2-Д от 15.08.2017	15.08.2017	31.08.2027	XI	1 476,40		415,00		включены в постоянную арендную плату	USD	оплата по ЦБ РФ, но не более 60 руб. за 1 USD	0,00%
КБ "Москоммерцбанк" АО	Договор аренды № 21-22-1/18.3	21.03.2018	30.09.2018	XII	2 615,91	15	21 223,30	69 460,30	3968,3	руб.	0	5,00%
		21.03.2018		X	327,80		28 940,80					5,00%
Метсо ООО	Договор аренды № ДА 25-11/15 от 25.11.2015	25.11.2015	24.11.2018	XIII	352,69		29 403,00		9 563,2	руб.		ИПЦ
Метсо ООО	Договор №12 от 25.11.2015	25.11.2015	24.11.2018	XII		4		304 920,00		руб.		ИПЦ
АстраЗенека Фармасьютикалз ООО	Договор аренды № 2324 от 25.03.2010 г.,	25.03.2010	31.12.2022	XIII	3 952,30	50	610,02	2 274,39	8360,352	руб.- эксплуатация, USD-ар.плата и парковка	оплата по ЦБ РФ	3,00%
СЭНДМАРК ОПЕРЭЙШНС ЛИМИТЕД	Договор аренды № 40-4-К от 02.08.2016 г.,	02.08.2016	31.12.2020	XII	478,66	10	400,00	2 388,00	135	USD	Оплата по ЦБ РФ, но не более 60 руб. за 1 USD. Расторжение договора по истечению срока действия.	6,00%
ООО "СИБИНТЕК-СОФТ"	Договор аренды № 21-КДА/18.5	14.05.2018	31.03.2019	X	2 663,58	5	29 661,02	240 000,00	8 474,58	руб.		0,00%
Метриум, ООО	Краткосрочный договор аренды № 34-1К/18.3	21.03.2018	30.09.2018	XII	534,80	4	16 000,00	192 000,00	5 500,00	руб.		0,00%
Метриум ООО (ранее А-1 РИЭЛТИ)	Договор № 35-2-Д от 25.07.2012	25.07.2012	15.06.2019	II	705,82	7	26 924,00	240 000,00	7 000,00	руб.		0,00%
Метриум, ООО	Договор № 2-К/18.6	16.06.2018	15.05.2019	X	26,66		14 342,97		7 000,00	руб.		0,00%
Беговая ООО	Договор аренды № 1-1Р-Д от 21.07.2014	21.07.2014	31.07.2021	II	388,75	2	772,00	43 200,00	150	USD	Оплата по курсу 21,66 руб. за 1 USD.	0,00%
		21.07.2014		X	78,96		350,00					0,00%
Беговая ООО	Договор аренды № 2-2Р-Д от 24.11.2014 (зарегистрирован 13.01.2015)	24.11.2014	23.11.2019	X	49,57		1 975,00	168	USD	49,0832		3,00%
		24.11.2014		XIII	11,65	360,50	0,00%					
ООО ИК "СИБИНТЕК"	Договор № 41-КДА/18.5	21.05.2018	20.04.2019	XIII	349,22		29661,02		8474,58	руб.		0,00%
Северное Садовое Кольцо ООО (РЕГУС)	Договор аренды № 31-Д от 16.06.2011, дата регистрации 30.11.2011 №77-77-09/057/2011-757,	16.06.2011	14.11.2018	II	2 635,50	29	540,18	3 889,26	162,0525	USD	44	ИПЦ
ВБРР	Договор № 28-4-К/ВБРР/18.6 /06152591-УД-18	15.06.2018	15.05.2019	II	94,47	1	35 000,00	240 000,00	10000	руб.		7,00%
ЕМС Информационные системы ООО	Договор №30-Д от 29.12.2010	29.12.2010	31.07.2019		2 631,55	35	25 423,73	183 050,88	6779,67	руб.		0,00%
ЕМС Информационные системы ООО	Договор №13 от 03.12.2015 г	03.12.2015	31.07.2019	X		14		183 050,88		руб.		0,00%
Сибирская интернет компания ООО	Договор № 39-К/18.7	11.07.2018	10.06.2019	II	1 351,73		29 661,02		8474,58	руб.		0,00%
Химчистка ООО	Договор № 2-К/1Н/18.3	21.03.2018	30.09.2018		10,00		33 898,31		6 779,66	руб.		0,00%
ПАО НК РОСНЕФТЬ (ранее ТНК-ВР Менеджмент ОАО)	Договор №2-20/2010/ТНМ-0320/10от 11.05.2010 г	11.05.2010	04.02.2026	II	41 358,13	709	596,68	2 085,48	167,56	USD	оплата по ЦБ РФ	4,00%
ПАО НК РОСНЕФТЬ	Договор №4-8/2013/С, с даты передачи-28.07.2014	28.07.2014	ДДА	XIII	449,20	16	5 000,00	120 000,00	3 000,00	руб.		0,00%
ПАО НК РОСНЕФТЬ	Договор №28-К-1Н 29.10.2013-26.10.2014 г	26.10.2014	ДДА		455,90		24 000,00		5 500,00	руб.		0,00%
ПАО НК РОСНЕФТЬ	Договор №28-29-Д с даты	21.03.2016	ДДА	XIII	3 994,82	45	748,8	3 744,00	162	USD	оплата по ЦБ РФ	4,00%

Арендатор	Договор	Дата заключения	Окончание договора	№	Общая арендуемая площадь офисных помещений, кв.м.	Количество арендуемых машиномест	Ставка базовая АП за год за 1 кв.м, без НДС	Арендная плата за 1 м/место в год без НДС	Ставка за эксплуатационные расходы в год за 1 кв.м, без НДС	Валюта	Курс пересчета валютных ставок	Индексация с даты оценки в год
	передачи- 21.03.2016											
РУСОФТ ООО	Договор № 23/4-КДА/17	28.11.2017	20.03.2018	I	1 352,06	3	16 058,76	230 387,64	4 282,27	руб.		0,00%
РЕСО-Лизинг ООО	Договор № 28-4-КДА/18.6	16.06.2018	15.05.2019	X	410,60	3	29 661,02	252 000,00	8 474,58	руб.		0,00%
Банк "РЕСО Кредит" АО	Договор № 28-8-КДА/18.6	16.06.2018	15.05.2019		273,72	1	29 661,02	252 000,00	8 474,58	руб.		0,00%
ООО "Фэсилити Сервисиз Рус"	Договор № 6-КДА/18.3	21.03.2018	30.09.2018	X	19,00		12 000,00			руб.		0,00%
УК "Колмар" ООО	Договор № 41/3-КДА/18.5	21.05.2018	20.04.2019	II	893,88	2	25 100,00	264 000,00	6500	руб.		0,00%
Блум Рум ООО	Договор № 3-КДА/18.5	21.05.2018	20.04.2019	II	18,48		129 870,13			руб.		0,00%
ПИРСОН-ХАРДМАН ООО (ранее "Центр Бухгалтерского Обслуживания" ООО)	Договор № 34/4-КДА/18.3	21.03.2018	30.09.2018	II	352,69	6	16 534,00	203 389,83	5 500,00	руб.		0,00%
Евросеть-Ритейл ООО	Договор № 36-КДА/18.6	15.06.2018	15.05.2019	II	1 351,51	18	17 000,00	240 000,00	5800	руб.		0,00%
Вакансия					13 733,99	213	30 439,00	181 848,00				

Определение потенциального валового дохода

Доход от эксплуатации бизнес центра включает две составляющие – аренда офисных помещений и машиномест.

Ниже представлен расчет ПВД от сдачи в аренду без учета индекса цен.

Арендатор	Ставка по договору ОФИСЫ без НДС за 1 кв.м. в год	Ставка по договору Паркинг без НДС за 1 м.м. в год	Доход по договорам ОФИСЫ аренды без НДС (руб) в год за помещение, руб.	Доход по договорам ПАРКИНГ аренды без НДС (руб) в год за помещение, руб.	Рыночная ставка аренды офисных помещений, руб за 1 кв.м.	Рыночная ставка аренды паркинга, руб за 1 м.м. в год	Доход по рыночным условиям без НДС (руб) в год за помещение	Доход по рыночным условиям без НДС (руб) в год за паркинг	Срок до окончания действия договора аренды, лет	Срок с момента действия договора аренды, лет
НС-Фуд ООО (ранее "эмФСи" ООО)	24 900,0	-	36 762 360,0	-	30 439,0	181 848,0	44 940 139,6	-	9,18	0,87
КБ "Москоммерцбанк" АО	21 223,3	69 460,3	55 518 242,7	1 041 904,5	30 439,0	181 848,0	79 625 684,5	2 727 720,0	0,25	0,28
	28 940,8		9 486 794,2	-	30 439,0	181 848,0	9 977 904,2	-	0,25	0,28
Метсо ООО	29 403,0		10 370 144,1	-	30 439,0	181 848,0	10 735 530,9	-	0,40	2,60
Метсо ООО		304 920,0	-	1 219 680,0	30 439,0	181 848,0	-	727 392,0	0,40	2,60
АстраЗенека Фармасьютикалз ООО	38 282,7	142 732,8	151 304 715,2	7 136 640,0	30 439,0	181 848,0	120 304 059,7	9 092 400,0	4,51	8,27
СЭНДМАРК ОПЕРЭЙШНС ЛИМИТЕД	24 000,0	143 280,0	11 487 840,0	1 432 800,0	30 439,0	181 848,0	14 569 931,7	1 818 480,0	2,51	1,91
ООО "СИБИНТЕК-СОФТ"	29 661,0	240 000,0	79 004 446,4	1 200 000,0	30 439,0	181 848,0	81 076 711,6	909 240,0	0,75	0,13
Метриум, ООО	16 000,0	192 000,0	8 556 800,0	768 000,0	30 439,0	181 848,0	16 278 777,2	727 392,0	0,25	0,28
Метриум ООО (ранее А-1 РИЭЛТИ)	26 924,0	240 000,0	19 003 497,7	1 680 000,0	30 439,0	181 848,0	21 484 455,0	1 272 936,0	0,96	5,93
Метриум, ООО	14 343,0		382 384,4	-	30 439,0	181 848,0	811 503,7	-	0,87	0,04
Беговая ООО	16 721,5	935 712,0	6 500 483,1	1 871 424,0	55 084,7	181 848,0	21 414 177,1	363 696,0	3,09	3,95
	7 581,0		598 595,8	-	55 084,7	181 848,0	4 349 487,9	-	3,09	3,95
Беговая ООО	96 939,3	-	4 805 281,1	-	55 084,7	181 848,0	2 730 548,6	-	1,40	3,60
	17 694,5		206 140,9	-	55 084,7	181 848,0	641 736,8	-	1,40	3,60
ООО ИК "СИБИНТЕК"	29 661,0	-	10 358 214,4	-	30 439,0	181 848,0	10 629 907,6	-	0,81	0,11
Северное Садовое Кольцо ООО (РЕГУС)	23 767,9	171 127,4	62 640 300,5	4 962 694,6	30 439,0	181 848,0	80 221 984,5	5 273 592,0	0,38	7,04
ВБРР	35 000,0	240 000,0	3 306 450,0	240 000,0	30 439,0	181 848,0	2 875 572,3	181 848,0	0,87	0,04
ЕМС Информационные системы ООО	25 423,7	183 050,9	66 903 737,7	6 406 781,5	30 439,0	181 848,0	80 101 750,5	6 364 680,0	1,08	7,51
ЕМС Информационные системы ООО	-	183 050,9	-	2 562 712,6	30 439,0	181 848,0	-	2 545 872,0	1,08	2,58
Сибирская интернет компания ООО	29 661,0	-	40 093 663,5	-	30 439,0	181 848,0	41 145 309,5	-	0,95	-0,03
Химчистка ООО	33 898,3		338 983,0	-	30 439,0	181 848,0	304 390,0	-	0,25	0,28
ПАО НК РОСНЕФТЬ (ранее ТНК-ВР Менеджмент ОАО)	37 445,5	130 877,4	1 548 675 856,9	92 792 076,6	30 439,0	181 848,0	1 258 900 119,1	128 930 232,0	7,61	8,14
ПАО НК РОСНЕФТЬ	5 000,0	120 000,0	2 246 000,0	1 920 000,0	30 439,0	181 848,0	13 673 198,8	2 909 568,0	10,00	3,93
ПАО НК РОСНЕФТЬ	24 000,0		10 941 600,0	-	30 439,0	181 848,0	13 877 140,1	-	10,00	3,68
ПАО НК РОСНЕФТЬ	46 992,1	234 960,3	187 724 980,9	10 573 213,5	30 439,0	181 848,0	121 598 326,0	8 183 160,0	10,00	2,28
РУСОФТ ООО	16 058,8	230 387,6	21 712 461,1	691 162,8	30 439,0	181 848,0	41 155 354,3	545 544,0	-0,28	0,59
РЕСО-Лизинг ООО	29 661,0	252 000,0	12 178 806,6	756 000,0	30 439,0	181 848,0	12 498 253,4	545 544,0	0,87	0,04
Банк "РЕСО Кредит" АО	29 661,0	252 000,0	8 118 808,9	252 000,0	30 439,0	181 848,0	8 331 763,1	181 848,0	0,87	0,04
ООО "Фэсилити Сервисиз Рус"	12 000,0	-	228 000,0	-	30 439,0	181 848,0	578 341,0	-	0,25	0,28
УК "Колмар" ООО	25 100,0	264 000,0	22 436 388,0	528 000,0	30 439,0	181 848,0	27 208 813,3	363 696,0	0,81	0,11
Блум Рум ООО	129 870,1		2 399 999,4	-	30 439,0	181 848,0	562 512,7	-	0,81	0,11
ПИРСОН-ХАРДМАН ООО (ранее "Центр Бухгалтерского Обслуживания" ООО)	16 534,0	203 389,8	5 831 376,5	1 220 338,8	30 439,0	181 848,0	10 735 530,9	1 091 088,0	0,25	0,28
Евросеть-Ритейл ООО	17 000,0	240 000,0	22 975 670,0	4 320 000,0	30 439,0	181 848,0	41 138 612,9	3 273 264,0	0,87	0,04

ПВД офисов без учета индекса роста ставки арендной платы:

Арендатор	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
НС-Фуд ООО (ранее "эмФСи" ООО)	36 762 360,00р.				
КБ "Москоммерцбанк" АО	76 849 205,76р.	83 686 594,41р.	86 791 996,11р.	90 773 280,33р.	95 550 821,40р.
	10 060 048,71р.	10 486 777,31р.	10 875 915,58р.	11 374 810,79р.	11 973 485,04р.
Метсо ООО	10 764 610,34р.	11 283 042,98р.	11 701 728,68р.	12 238 505,23р.	12 882 637,08р.
Метсо ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
АстраЗенека Фармасьютикалз ООО	153 419 797,50р.	160 935 166,10р.	165 489 934,96р.	170 044 703,81р.	174 599 472,66р.
СЭНДМАРК ОПЕРЭЙШНС ЛИМИТЕД	12 170 217,70р.	12 866 380,80р.	13 670 529,60р.	15 803 099,50р.	17 483 918,04р.
ООО "СИБИНТЕК-СОФТ"	80 223 400,21р.	85 211 623,89р.	88 373 615,64р.	92 427 451,22р.	97 292 053,92р.
Метриум, ООО	15 236 268,78р.	17 108 994,84р.	17 743 867,15р.	18 557 806,01р.	19 534 532,64р.
Метриум ООО (ранее А-1 РИЭЛТИ)	19 352 775,27р.	22 580 162,21р.	23 418 055,95р.	24 492 278,70р.	25 781 346,00р.
Метриум, ООО	475 907,77р.	852 890,39р.	884 539,03р.	925 114,22р.	973 804,44р.
Беговая ООО	6 500 483,10р.	6 500 483,10р.	6 500 483,10р.	24 212 374,75р.	25 697 012,52р.
	598 595,80р.	598 595,80р.	598 595,80р.	4 909 619,28р.	5 219 385,48р.
Беговая ООО	4 903 308,83р.	3 577 356,66р.	2 976 297,97р.	3 112 825,40р.	3 276 658,32р.
	206 140,90р.	529 412,49р.	699 493,11р.	731 579,95р.	770 084,16р.
ООО ИК "СИБИНТЕК"		11 172 032,89р.	11 586 599,28р.	12 118 094,66р.	12 755 889,12р.
Северное Садовое Кольцо ООО (РЕГУС)	63 529 792,77р.	67 651 524,54р.	70 157 136,56р.	86 076 272,72р.	96 266 381,40р.
ВБРР	3 228 043,09р.	3 022 226,49р.	3 134 373,81р.	3 278 152,42р.	3 450 686,76р.
ЕМС Информационные системы ООО	66 903 737,70р.	84 186 939,78р.	87 310 908,05р.	91 315 995,57р.	96 122 100,60р.
ЕМС Информационные системы ООО		0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Сибирская интернет компания ООО	40 356 100,81р.	43 243 720,28р.	44 848 387,36р.	46 905 652,83р.	49 374 371,40р.
Химчистка ООО	315 323,68р.	319 913,89р.	331 785,10р.	347 004,60р.	365 268,00р.
ПАО НК РОСНЕФТЬ (ранее ТНК-ВР Менеджмент ОАО)	1 567 686 352,99р.	1 678 331 940,16р.	1 740 492 382,38р.	1 802 652 824,61р.	1 880 353 377,40р.
ПАО НК РОСНЕФТЬ	2 246 000,00р.				
ПАО НК РОСНЕФТЬ	10 941 600,00р.				
ПАО НК РОСНЕФТЬ	191 083 890,14р.	203 441 050,22р.	210 975 903,94р.	218 510 757,65р.	227 929 324,79р.
РУСОФТ ООО	29 008 221,20р.	43 254 277,37р.	44 859 336,19р.	46 917 103,90р.	49 386 425,16р.
РЕСО-Лизинг ООО	12 298 383,09р.	13 135 664,32р.	13 623 096,21р.	14 248 008,88р.	14 997 904,08р.
Банк "РЕСО Кредит" АО	8 198 522,69р.	8 756 683,02р.	9 081 621,78р.	9 498 209,93р.	9 998 115,72р.
ООО "Фэсилити Сервисиз Рус"	528 383,49р.	607 836,39р.	630 391,69р.	659 308,74р.	694 009,20р.
УК "Колмар" ООО	23 925 036,44р.	28 596 462,78р.	29 657 606,50р.	31 018 047,16р.	32 650 575,96р.
Блум Рум ООО	1 888 653,20р.	591 200,85р.	613 138,84р.	641 264,48р.	675 015,24р.
ПИРСОН-ХАРДМАН ООО (ранее "Центр Бухгалтерского Обслуживания" ООО)	10 080 034,46р.	11 283 042,98р.	11 701 728,68р.	12 238 505,23р.	12 882 637,08р.
Евросеть-Ритейл ООО	26 962 670,18р.	43 236 682,16р.	44 841 088,06р.	46 898 018,71р.	49 366 335,48р.

ПВД машиномест без учета индекса роста ставки арендной платы:

Арендатор	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
НС-Фуд ООО (ранее "эмФСи" ООО)	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
КБ "Москоммерцбанк" АО	2 486 411,52р.	2 866 833,72р.	2 973 214,80р.	3 109 600,80р.	3 273 264,00р.
	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Метсо ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Метсо ООО	894 816,69р.	764 488,99р.	792 857,28р.	829 226,88р.	872 870,40р.
АстраЗенека Фармасьютикалз ООО	7 236 407,76р.	7 590 887,90р.	7 805 724,35р.	8 020 560,80р.	8 235 397,25р.
СЭНДМАРК ОПЕРЭЙШНС ЛИМИТЕД	1 517 908,32р.	1 604 736,00р.	1 705 032,00р.	1 971 890,93р.	2 182 176,00р.
ООО "СИБИНТЕК-СОФТ"	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Метриум, ООО	746 370,07р.	764 488,99р.	792 857,28р.	829 226,88р.	872 870,40р.
Метриум ООО (ранее А-1 РИЭЛТИ)	1 634 207,37р.	1 337 855,74р.	1 387 500,24р.	1 451 147,04р.	1 527 523,20р.
Метриум, ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Беговая ООО	1 871 424,00р.	1 871 424,00р.	1 871 424,00р.	431 271,26р.	436 435,20р.
	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Беговая ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
ООО ИК "СИБИНТЕК"	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Северное Садовое Кольцо ООО (РЕГУС)	5 258 316,76р.	5 359 710,17р.	5 558 217,95р.	5 939 176,10р.	6 328 310,40р.
ВБРР	228 551,84р.	191 122,25р.	198 214,32р.	207 306,72р.	218 217,60р.
ЕМС Информационные	6 364 680,00р.	6 689 278,68р.	6 937 501,20р.	7 255 735,20р.	7 637 616,00р.

Арендатор	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
системы ООО					
ЕМС Информационные системы ООО	2 545 872,00р.	2 675 711,47р.	2 775 000,48р.	2 902 294,08р.	3 055 046,40р.
Сибирская интернет компания ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Химчистка ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
ПАО НК РОСНЕФТЬ (ранее ТНК-ВР Менеджмент ОАО)	93 260 601,50р.	100 560 552,73р.	104 285 017,65р.	108 009 482,56р.	112 665 063,71р.
ПАО НК РОСНЕФТЬ	1 920 000,00р.	1 920 000,00р.	1 920 000,00р.	1 920 000,00р.	1 920 000,00р.
ПАО НК РОСНЕФТЬ	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
ПАО НК РОСНЕФТЬ	10 626 598,40р.	11 458 392,84р.	11 882 777,76р.	12 307 162,68р.	12 837 643,83р.
РУСОФТ ООО	507 960,03р.	573 366,74р.	594 642,96р.	621 920,16р.	654 652,80р.
РЕСО-Лизинг ООО	714 095,52р.	573 366,74р.	594 642,96р.	621 920,16р.	654 652,80р.
Банк "РЕСО Кредит" АО	238 031,84р.	191 122,25р.	198 214,32р.	207 306,72р.	218 217,60р.
ООО "Фэсилити Сервисиз Рус"	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
УК "Колмар" ООО	484 031,58р.	382 244,50р.	396 428,64р.	414 613,44р.	436 435,20р.
Блум Рум ООО	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
ПИРСОН-ХАРДМАН ООО (ранее "Центр Бухгалтерского Обслуживания" ООО)	1 131 172,70р.	1 146 733,49р.	1 189 285,92р.	1 243 840,32р.	1 309 305,60р.
Евросеть-Ритейл ООО	4 113 933,15р.	3 440 200,46р.	3 567 857,76р.	3 731 520,96р.	3 927 916,80р.

Оплата части арендных платежей в долларах производится по курсу Центрального банка России на дату платежа.

Курс ЦБ России на дату оценки составляет 62,9726 руб. за доллар США.

Оценщиком определена ставка аренды для каждого арендатора с учетом индивидуальных условий договора аренды (переиндексация по условиям заключенных договоров или среднегодового значения темпа роста/падения арендных ставок).

Оценщик исходил из допущения, что до момента окончания срока действия договора действуют условия индексации и согласованные ставки, предусмотренные договором аренды, а после окончания - рыночные условия с учетом соответствующего индекса роста цен.

Компенсация арендаторами эксплуатационных расходов не учитывалась в итоговом расчете т.к. данные платежи собственник объекта оценки оплачивает контрагентам по эксплуатации здания (уборка, охрана пр.)

Срок до окончания действия договора аренды определен для понимания с какого расчетного периода расчет ставки будет производиться по рыночным условиям.

Срок до окончания действия договора аренды, лет = (Окончание срока аренды – дата оценки) / 365 дн.

Рассмотрим на примере условного арендатора расчет дохода без учета индекса цен:

Дохода без учета индекса цен = Срок до окончания действия договора аренды в рамках расчетного периода * Доход по договорам аренды без НДС (руб) в год за помещение + (1- Срок до окончания действия договора аренды в рамках расчетного периода) * Доход по рыночным условиям без НДС (руб) в год за помещение.

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно
 - разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
 - *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.
- Кроме помещений в аренду могут сдаваться также
- *элементы конструкций* (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны);
- *свободные части земельного участка* (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем полезной (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — общей площадью (S_o).

Арендные ставки A обычно относятся к единице одной из площадей: полезной (A_u), арендной (A_r), или общей (A_o).

На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- *полную* аренду — с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- *чистую* аренду — с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- *распределенную* аренду — с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит аренде

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где:

- k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

Доходы, генерируемые объектом, были представлены выше.

Прогноз темпов роста операционных расходов и прочих доходов

Операционные расходы и косвенные доходы индексировались по ставке индекса инфляции.

Индекс инфляции (ИПЦ) периода 2018 – 2019 г. определялся согласно информации Министерства экономического развития Российской Федерации Прогноза социально- экономического развития РФ:

	Прирост цен, %					
	дек. 2014 г.	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.
	отчет		оценка		прогноз	
Инфляция (ИПЦ)	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/resources/c804fd9b-7418-4f12-b075-9923e54ed9b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F_2016-2018.pdf

Индекс инфляции (ИПЦ) периода 2019 – 2022 г. определялся согласно информации Министерства экономического развития Российской Федерации Прогноза долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 г. (Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г.):

	2011 отчет	2012 отчет	2013 оценка	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая	1		106,7	106,6	104,7	104,7	104,5	104,1	103,5	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3
	2	108,4	105,1			104,7	104,8	105,1	104,5	104,9	103,5	103,3	103,1	102,9	102,8
	3				105,5	104,7	104,8	104,8	104,8	104,5	104,2	103,9	103,8	103,6	103,5

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода объекта представлен в таблице:

Расчет чистого операционного дохода

Параметр	Ед. измерения	Прогнозный период					Первый год постпрогнозного периода
		1-ый период	2-ой период	3-й период	4-ый период	5-ый период	
Индекс инфляции	%	4,00%	4,00%	3,50%	3,30%	3,10%	
Цепной индекс инфляции		1	1,040	1,035	1,033	1,031	
Базисный индекс инфляции		1	1,04	1,08	1,12	1,15	
Потенциальный валовой доход от аренды офисов	руб.	2 923 607 583	3 146 368 056	3 259 193 822	3 419 452 402	3 579 912 295	
Потенциальный валовой доход от аренды машиномест		182 530 509	192 671 556	199 646 062	206 181 535	215 743 964	
Уровень вакансий	%	19,16%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	
Эффективный валовой доход	руб.	2 511 002 034	2 696 846 798	2 793 608 127	2 928 323 013	3 065 645 282	
Операционные расходы, руб.:	руб.	165 788 670	172 420 217	179 051 764	185 683 310	190 656 971	
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	2 345 213 364	2 524 426 581	2 614 556 363	2 742 639 703	2 874 988 311	3 018 737 727

Определение ставки дисконтирования и терминального коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестирования с сопоставимым уровнем риска (альтернативная стоимость капитала).

Ставка дисконтирования по экономическому смыслу совпадает с общей нормой отдачи (доходности).

Общая норма отдачи (R_{on}) – это норма сложного процента, измеряющая отдачу (доходность) инвестированного капитала с учетом всех доходов в течение периода владения, включая реверсию.

Исходя из цели оценки и наличия исходной информации, Оценщик счел возможным произвести расчет ставки дисконтирования с использованием метода кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость ставка дисконтирования определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

		$r = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm}$	
где	r -		ставка дисконтирования;
Y_{rf} -			безрисковая ставка;
Y_r -			премия за риск инвестирования в недвижимость;
Y_L -			премия за риск ликвидности;

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-4622-АД, с датой погашения 06.02.2023 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=31543&BondCalcDate=30.07.2018&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0)

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-4622-АД с датой погашения 19.07.2023 г.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-4622-АД составила 5,575%:

Текущая ставка, %	5.5
Выплата купона	23.81.2019
База расчета:	act/365
РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	
Чистая цена, % ном.	100
Грязная цена, % ном.	100.075
Чистая цена, RUB	1 000
ИВД, RUB	0.75
Грязная цена, RUB	1 000.75
Доходность текущей модифицированная, % год.	5.5
Доходность текущая, % год.	5.5
РАСЧЕТ К ПОГАЩЕНИЮ	
Доходность эффективная, % год.	5.575
Доходность простая, % год.	4.9439
Дисконт, дней	1 467
Дисконт модифицированный, %	3.867
Выкупность, %	19.2446
PVBr (изменение цены при изменении доходности на 1 базисный пункт), RUB	- 0.3809
<input type="checkbox"/> Заказать, воспроизвести замечание <input type="checkbox"/> Считать дисконт на ренту	
129022, Москва, ул. 1066 (стан. д.7) Тел: (495) 988-7677 (включительно), 988-7902 Факс: (499) 259-33-22/35-27	

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (rp) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой

активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Вид и наименование риска		0,47%	0,94%	1,47%	1,91%	2,35%	2,82%	3,29%	3,76%	4,23%	4,70%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный			1							
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный								1		
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Налоговые риски	Динамичный	1									
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		2	5	2	0	0	0	0	1	0	0
Взвешенный итог		0,9%	4,7%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							12,30%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,23%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлени											4,65%

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта принимается собственником объекта лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных рассматриваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 7 месяцев.

Безрисковая ставка составляет 5,575% .

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет $5,575 * 6/12 * 100\% = 2,7829\%$.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости.

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- *увеличение рыночной стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- *максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- *повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;
- *обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;
- *поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Расчет премии за специфический риск	Степень риска	Размер премии
Низкая		0 – 2%
Ниже среднего		3 – 4%
Средняя		5 – 6%
Выше средней		7 – 8%
Высокая		9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО ПАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО ПАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне значения по 3.0%.

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	5,5750%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46022-АД
Премия за риск рынка недвижимости.	1,2300%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46022АД на 1-2%.
Премия за риск ликвидности	2,7829%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 6.5 месяцев.
Премия за риск инвестиционного менеджмента	3,0000%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как значение степени риска «ниже среднего»
Ставка дисконтирования	12,5879%	

Терминальный коэффициент капитализации (RT) – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом следующим за годом окончания периода владения и рыночной стоимостью объекта при его продаже в конце периода владения (терминальной стоимостью).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки дисконтирования (общей нормы отдачи), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Для коэффициента капитализации в соответствии с вышеизложенным имеем:

$RT = r + Rof$ где: r - ставка дисконтирования (норма отдачи на капитал - Ron)

Rof - норма возврата капитала.

Расчетная модель коэффициента капитализации доходов в T -ый момент времени имеет следующий вид

$$R_T = r - \Delta_T \times SFF[(T_{ЭЖ} - T), i_P],$$

где: r - ставка дисконтирования (общая норма отдачи инвестированного капитала);
 Δ_T - относительное изменение стоимости актива за прогнозный период;
 $SFF[(T_{ЭЖ} - T), i_P]$ - фактор фонда возмещения;
 $T_{ЭЖ}$ - срок экономической жизни актива на дату оценки;
 T - период прогнозирования;
 i_P - ставка процента фонда возмещения

Норма возврата капитала (recapture rate)- ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

Норма возврата капитала R^{of} ранее нами была определена следующим образом

$$R^{of} = -\Delta_T \times SFF[(T_{ЭЖ} - T), i_P],$$

где: Δ_T - относительное изменение стоимости актива за прогнозный период (за период владения).

Относительное изменение стоимости актива за прогнозный период Δ_T определяется из соотношения

$$\Delta_T = \frac{V_T - V_0}{V_0},$$

где: V_T - стоимость актива по завершению прогнозного периода;
 V_0 - стоимость актива на дату проведения оценки.

Фактор фонда возмещения

Существуют три способа возмещения капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга основан на том, что возмещение капиталовложений происходит ежегодно равными долями в течение срока службы недвижимости. Фактор фонда возмещения рассчитывается как величина, обратная остаточному сроку экономической жизни актива. Применение этого метода оправдано для истощаемых активов. (Wasting asset. Истощаемые активы. Активы с ограниченным сроком жизни, которые, таким образом, с течением времени теряют свою стоимость).

Метод Инвуда предполагает возврат капитала из фонда возмещения по норме прибыли для инвестиций, т. е. норма возврата основной суммы равна ставке доходности инвестиций. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который соответствует полному возврату первоначальных инвестиций

Метод Хоскольда применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что Инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

Для истощаемых активов, для расчета нормы возврата капитала используется метод Ринга.

Аккумуляция взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента при использовании Метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$SFF[(T_{эж} - T), i_p] = SFF(T_{oc}, i_p \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: ТОС – оставшийся срок экономической жизни объекта в конце периода владения, лет.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату сроке экономической жизни, при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект будет приносить постоянный чистый операционный доход NOI, при условии что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока

эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик считает целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда:

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Нормативный срок жизни объекта принимается на основании Руководства по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений РТМ 1652-10-91 при условиях нормальной эксплуатации здания:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1				
НОРМАТИВНЫЙ СРОК СЛУЖБЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ				
Наименование зданий, сооружений, конструктивных элементов	Нормативный срок службы, лет			
	в нормальных условиях	при степени агрессивного воздействия среды		
		слабой	средней	сильной
I Здания производственные и непроизводственные				
1) Здания многэтажные (более двух этажей), за исключением многэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогажительных фабрик, дробильных, размольных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическим и другими долговечными покрытиями, с площадью пола свыше 5 тыс. м с сеткой колонн 6 м и более.	100	80	60	40

Расчет нормы возврата капитала представлен в таблице ниже.

Наименование параметра	Значение
Нормативный срок службы	100
Год ввода в эксплуатацию	2009
Фактический срок службы	9
Оставшийся срок службы	91
Норма возврата капитала	0,00026%
Ставка капитализации	12,5882%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками результаты расчета рыночной стоимости представлены в таблице ниже.

Параметр	Ед. измерения	Прогнозный период				
		1-ый период	2-ой период	3-й период	4-ый период	5-ый период
Индекс инфляции	%	4,00%	4,00%	3,50%	3,30%	3,10%
Цепной индекс инфляции		1	1,040	1,035	1,033	1,031
Базисный индекс инфляции		1	1,04	1,08	1,12	1,15
Потенциальный валовой доход от аренды офисов	руб.	2 923 607 583	3 146 368 056	3 259 193 822	3 419 452 402	3 579 912 295
Потенциальный валовой доход от аренды машиномест		182 530 509	192 671 556	199 646 062	206 181 535	215 743 964
Уровень вакансий	%	19,16%	19,23286%	19,2328%	19,2328%	19,2328%
Эффективный валовой доход	руб.	2 511 002 034	2 696 846 798	2 793 608 127	2 928 323 013	3 065 645 282
Операционные расходы, руб.:	руб.	165 788 670	172 420 217	179 051 764	185 683 310	190 656 971
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	2 345 213 364	2 524 426 581	2 614 556 363	2 742 639 703	2 874 988 311
Ставка дисконтирования	%	12,5882%	12,5882%	12,5882%	12,5882%	12,5882%
Среднегодовой темп роста чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде	%					
Терминальный коэффициент капитализации	%					7,5882%
Период дисконтирования для денежного потока прогнозного периода		0,50	1,50	2,50	3,50	4,50
Дисконтный множитель для ЧОД прогнозного периода		0,942	0,837	0,743	0,660	0,587
Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода (ЧОД)	руб.	2 209 190 989	2 112 945 048	1 942 615 378	1 810 142 204	1 687 618 139
Терминальная стоимость	руб.					39 782 000 040
Период дисконтирования для терминальной стоимости						4,50
Дисконтный множитель для терминальной стоимости						0,587
Текущая значение терминальной стоимости	руб.				23 352 034 023	
Сумма текущих стоимостей денежного потока (ЧОД)	руб.				9 762 511 758	
Рыночная стоимость на основе доходного подхода без учета НДС	руб.				33 114 546 000	
Рыночная стоимость на основе доходного подхода с учетом НДС	руб.				39 075 164 000	

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная Оценщиком в рамках Доходного подхода принимается равной 33 114 546 тыс. руб. без учета НДС.

8.3.1.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляет 114 тыс. руб. (менее 1% от валюты баланса).

По информации администрации АО «ТАУЭР» неликвидные запасы на предприятии отсутствуют.

Расшифровка данной статьи Заказчиком оценки не предоставлена.

Корректировка запасов должна производиться, исходя из срока оборачиваемости с помощью операции дисконтирования.

Согласно финансовому анализу предприятия (см. п. 7.3 Отчета) средний срок оборачиваемости запасов предприятия за анализируемый период составил менее 40 дней.

В связи с незначительным сроком оборачиваемости Оценщик принял решение о соответствии балансовой стоимости запасов рыночной стоимости.

Таким образом, рыночная стоимость по балансовой статье «Запасы» принимается равной 114 тыс. руб.

8.3.1.3. ОЦЕНКА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Величина дебиторской задолженности АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляет 1 047 135 тыс. руб. (3,1% от валюты баланса).

Расшифровка дебиторской задолженности АО «ТАУЭР» по сч. 62 БУ, Заказчиком не была предоставлена.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности был проведен с применением методических рекомендаций «Оценка кредиторской и дебиторской задолженности», рекомендованных к применению Комиссией по методическому обеспечению оценочной деятельности Системы Независимого Контроля Оценочной Деятельности в Российской Федерации и в соответствии с методикой Финансовой Академии при Правительстве РФ.

Дебиторская задолженность - это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается в балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть получена при погашении этой задолженности.

В общем случае, дебиторская задолженность - это элемент оборотного капитала, т. е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц.

Дебиторская задолженность является специфическим активом с так называемой «убывающей полезностью». При оценке таких активов необходимо учитывать их «внутреннюю фундаментальную стоимость» на дату оценки. Именно тогда можно будет судить, каким образом относится рынок к активам – либо он их переоценивает, либо недооценивает. Оценщик анализирует рыночные цены в тот или иной период, но имеет задачей определение стоимости, а не цены.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т. е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

Управление дебиторской задолженностью предполагает ранжирование задолженности по срокам ее возникновения, которые исчисляются в месяцах.

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

С позиций оценщика дебиторская задолженность (актив) представляет (как и кредиторская задолженность) двоякий интерес:

а) для выявления рыночной (текущей) стоимости чистых активов (нетто-капитала) предприятия;

б) для выявления стоимости требований при их (рыночной) продаже (или при уступке денежного требования).

В отличие от оценки кредиторской задолженности при оценке дебиторской задолженности решения каждой из этих задач в основном не различаются между собой.

При оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности используются затратный, сравнительный и доходный подходы.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности с использованием затратного подхода основан на оценке затрат предприятия-кредитора, обусловленных «старением» дебиторской задолженности. При использовании затратного подхода по отношению к номинальной стоимости дебиторской задолженности оценивается ее остаточная стоимость. При расчете учитываются потери предприятия-кредитора, возникающие с необходимостью поддержания уровня дебиторской задолженности от момента ее образования до даты оценки. В состав этих потерь включаются, во-первых, потери предприятия-кредитора от инфляции, а, во-вторых, потери, связанные с необходимостью изыскивать источники оборотных средств в связи с замораживанием финансовых ресурсов в дебиторской задолженности.

В конкретном случае, отсутствие информации о начале образования и периоде образования дебиторской задолженности на предприятии не позволяет корректно рассчитать текущую стоимость дебиторской задолженности методами затратного подхода.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности используется в тех случаях, когда долги дебитора продаются на рынке. В этом случае для оценки дебиторской задолженности применяется метод, сходный с методом рынка капитала.

Отсутствие информации о средних котировках предложений на покупку и продажу дебиторской задолженности предприятий, оказывающих услуги по сдаче помещений в аренду; отсутствие возможности скорректировать долги по срокам образования и погашения, уровню ликвидности и т. п., не позволяют в конкретном случае применить сравнительный подход для расчета дебиторской задолженности предприятия.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности с использованием доходного подхода основан на дисконтировании номинальной (балансовой) величины дебиторской задолженности, ввиду того что у Оценщика отсутствует информация о начале образования и периоде образования дебиторской задолженности, также расшифровки по 62 счету, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость по балансовой статье «Дебиторская задолженность» принимается равной 1 047 135 тыс. руб. Предполагается, что стоимость по балансовой статье «Дебиторская задолженность» достоверно отражена в бухгалтерском учете Общества.

8.3.1.4. ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляют 28 252 тыс. руб.

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными величине остатка по данной статье баланса, и составляют 28 252 тыс. руб.

8.3.1.5. ОЦЕНКА ПРОЧИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

Прочие оборотные активы у АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляют 39 тыс.руб. (менее 1% от валюты баланса).

Расшифровка статьи Заказчиком оценки не предоставлена.

Предполагается, что стоимость прочих оборотных активов достоверно отражена в бухгалтерском учете Общества. Учитывая также незначительный (менее 1% от валюты баланса) удельный вес данной статьи, Оценщик считает, что рыночная стоимость данных активов равна балансовой.

Таким образом, рыночная стоимость по балансовой статье «Прочие оборотные активы» принимается равной 39 тыс. руб.

8.3.2. ОЦЕНКА СТАТЕЙ ПАССИВА

8.3.2.1. ОЦЕНКА НЕРАСПРЕДЕЛЕННОЙ ПРИБЫЛИ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) у АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляют 357 319 тыс.руб. (менее 1% от валюты баланса).

Рыночная стоимость данной статьи баланса принимается равной остатку по данной статье баланса, т.е. **рыночная стоимость по балансовой статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» принимается равной 357 319 тыс. руб.**

8.3.2.2. ОЦЕНКА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Величина кредиторской задолженности АО «ТАУЭР» по бухгалтерскому учету на 30.06.2018 составляет 339 069 тыс. руб. (менее 1% от валюты баланса).

Расшифровка кредиторской задолженности АО «ТАУЭР» (сч. 60 БУ), не представлена.

Рыночная стоимость данной статьи баланса принимается равной остатку по данной статье баланса, т.е. **рыночная стоимость по балансовой статье «Кредиторская задолженность» принимается равной 339 069 тыс. руб.**

8.3.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости АО «ТАУЭР» с использованием метода скорректированных чистых активов в рамках затратного подхода приведен в табл. ниже.

Таблица 8.3.2.

Расчет рыночной стоимости АО «ТАУЭР» на основе затратного подхода, тыс. руб.

Наименование показателя	Балансовая стоимость тыс. руб.	Рыночная стоимость тыс. руб.
АКТИВЫ		
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Основные средства	0	33 114 546
Финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	114	114
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	1 047 135	1 042 411
Финансовые вложения	0	481
Денежные средства	28 252	28 252
Прочие оборотные активы	39	39
ИТОГО АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ	1 075 540	34 185 842
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Кредиторская задолженность	339 069	328 076
Оценочные обязательства	0	0
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ	339 069	328 076
СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	736 471	33 857 766
Рыночная стоимость собственного капитала Общества, рассчитанная методом чистых активов	33 857 766	

Рыночная стоимость 100% пакета акций АО «ТАУЭР», рассчитанная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

33 857 766 000

(Тридцать три миллиарда восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ПРИСВОЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения рыночной стоимости АО «ТАУЭР» были использованы следующие подходы и методы:

- Ø затратный подход (метод скорректированных чистых активов);
- Ø доходный подход (не применялся);
- Ø сравнительный подход (не применялся).

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки собственного капитала компании.

Таблица 10.1.

Полученная стоимость по каждому из подходов

Подходы к оценке	Оценочный результат, руб.
Затратный	33 857 766 000
Доходный	не применялся
Сравнительный	не применялся

Учитывая тот факт, что применение каждого из подходов обосновано, и каждый из реализованных подходов отражает стоимость оцениваемого бизнеса, были присвоены равные веса каждому из подходов.

Согласование рыночной стоимости АО «ТАУЭР» выполнено в табл. ниже.

Таблица 10.2.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости АО «ТАУЭР»

Подходы к оценке	Оценочный результат, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенный итог, руб.
Затратный подход	33 857 766	1,0	
Доходный подход	Не применялся	-	
Сравнительный подход	Не применялся	-	
Рыночная стоимость 100%-ного пакета АО «ТАУЭР», руб.			33 857 766 000

Рыночная стоимость 100%-ного пакета акций АО «ТАУЭР», по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

33 857 766 000

(Тридцать три миллиарда восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость оцениваемого пакета акций определяется по формуле:

$$V_{\text{пак}} = CK^* \times d \times (1 \pm k_{\text{контр.}}) \times (1 - k_{\text{ликвд.}}),$$

где CK^* – стоимость 100%-ного пакета акций оцениваемого предприятия, руб.;
 d – относительный размер, в долях единицы, оцениваемого пакета акций (оцениваемой доли) в 100% обыкновенных акций (уставном капитале) предприятия, рассчитывается как отношение оцениваемого количества акций к общему количеству акций в уставе предприятия;

$k_{\text{контр.}}$ – скидка на неконтрольный характер пакета акций;

$k_{\text{ликвд.}}$ – скидки на недостаточную ликвидность.

Размер скидок за неконтроль определен согласно результатам исследования ФБК, приведенным в п. 9.1.4.1 «Скидка за неконтрольный характер» текущего раздела Отчета.

Скидка на неликвидность не применяется.

Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 10.3.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Количество оцениваемых акций, шт	Размер оцениваемого пакета	Скидка за недостаток контроля, %	Рыночная стоимость, руб.
33 112 514	100%	0%	33 857 766 000

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость 33 112 514 обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества АО «ТАУЭР», руб.	33 857 766 000 (Тридцать три миллиарда восемьсот пятьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч)
--	--

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

10.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Определение рыночной стоимости проведено, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

1. Федерального Закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254.
3. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255.
4. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256.
5. Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №326.
6. Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
7. Гражданского Кодекса РФ, Части 1 и 2 в действующей редакции.
8. Стандартов и Правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации - Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных по состоянию на дату составления отчета.
9. Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

10.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru; <http://www.skrin.ru>; <http://www.finrisk.ru>; <http://www.rts.ru/>, <http://www.micex.ru/>, <http://www.fira.ru> и др.

10.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Абдуллаев Н.А. Семенихин А.И., Соколов Б.Н. Анализ финансового состояния промышленного предприятия: Учебное пособие. – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2000.
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997.
3. Грибовской С. «Методы капитализации доходов» Курс лекций, М., 1997 г.
4. Григорьев В.Ю., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. М.: ИНФРА – М., 1997 г.
5. Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса /Пер. англ./ Ред. кол.: И.Л. Артеменков (гл. ред.), А.В. Воронкин. – М, 1996.
6. Ефимова О.В. Финансовый анализ. Изд. «Бухгалтерский учет», М: 1986.
7. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. – М.: Финстатпром, 1996.
8. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 512 с.
9. Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка компаний закрытого типа. Пер. с англ. Гл. 1-4, 9, 11-15. М.: 1994.
10. Принципы корпоративных финансов, Р. Брейли, С. Майерс, изд. «Олимп-Бизнес», Москва, 1997.
11. Руководство по оценке бизнеса. Гленн М. Десмонд, Ричард Э. Келли, 1996, 262с.
12. Федотова М. А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки. - М.: Перспектива, 1996–103 с.

11. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых, в рамках настоящего заключения, невозможно.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции изменений и дополнений, основным видом стоимости для целей оценки является рыночная стоимость.

Рыночная стоимость – 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:

- 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;
- 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.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:

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

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.

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.

Прочие термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

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

Стоимость объекта оценки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Определения в соответствии с Налоговым кодексом РФ

Основные средства. Под основными средствами понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией.

Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с Налоговым кодексом.

Восстановительная стоимость амортизируемых основных средств, приобретенных (созданных) до 01.01.2003 г., определяется как их первоначальная стоимость с учетом проведенных переоценок до 01.01.2003 г. При определении восстановительной стоимости амортизируемых основных средств учитывается переоценка основных средств, осуществленная по решению налогоплательщика по состоянию на 1 января 2002 года и отраженная в бухгалтерском учете налогоплательщика после 1 января 2002 года. Указанная переоценка принимается в целях налогообложения в размере, не превышающем 30 процентов от восстановительной стоимости соответствующих объектов основных средств, отраженных в бухгалтерском учете налогоплательщика по состоянию на 1 января 2001 года (с учетом переоценки по состоянию на 1 января 2001 года, произведенной по решению налогоплательщика и отраженной в бухгалтерском учете в 2001 году). При этом величина переоценки (уценки) по состоянию на 1 января 2002 года, отраженной налогоплательщиком в 2002 году, не признается доходом (расходом) налогоплательщика в целях налогообложения.

В аналогичном порядке принимается в целях налогообложения соответствующая переоценка сумм амортизации.

Остаточная стоимость основных средств, введенных до вступления в силу главы 257, определяется как разница между восстановительной стоимостью таких основных средств и суммой амортизации, определенных в порядке, установленном НК РФ.

Акция - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее держателя (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении и на часть имущества, остающегося после его ликвидации».

С точки зрения прав акционеров акции делятся на обыкновенные и привилегированные.

Обыкновенные акции предоставляют право владельцу участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам. Владелец обыкновенных акций имеет право на получение дивидендов, а в случае ликвидации предприятия - право на получение части имущества предприятия в размере стоимости принадлежащих ему акций.

Номинал акции - это то, что указано на ее лицевой стороне, поэтому иногда номинальную стоимость называют нарицательной стоимостью. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества должна быть одинаковой и обеспечить всем держателям акций этого общества равный объем прав.

По Закону «Об акционерных обществах» уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами, что составляет сумму номиналов акций в обращении.

Затем стоимостная оценка акций происходит при первичном размещении, когда необходимо установить эмиссионную цену. Это цена акции, по которой ее приобретает первый держатель. Оплата акций общества при его учреждении производится его учредителями по их номинальной стоимости. При всех последующих выпусках реализация акций осуществляется по рыночной стоимости.

Активы предприятия – имущество (объекты собственности) организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

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

Безрисковая ставка - отражает доходность альтернативных безрисковых направлений инвестирования.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование - приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных %.

Действующее предприятие (бизнес) - предприятие, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в прогнозируемый период времени.

Заемные средства – денежные средства, полученные в виде ссуды на определенный срок. Часть денежных средств в бюджетах всех уровней, привлекаемая на возвратной и платной основах для обеспечения финансирования дефицита бюджета. Поступают однократно и участвуют в формировании бюджета только в том финансовом году, в котором они были привлечены. Formой их привлечения являются различные виды бюджетных заимствований. Заемные средства играют важную роль в реализации принципа сбалансированности бюджета, обеспечивая одновременно с доходами бюджета покрытие дефицита бюджета. Потребность в заемных средствах зависит от разных обстоятельств и факторов.

Имущественный комплекс - согласно ст. 132 ГК (часть I), «в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

Капитализация дохода - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины периодических доходов на соответствующий коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

Ликвидность – способность ценностей (активов) быть проданными в кратчайшие сроки без существенных потерь для держателя.

Пассивы предприятия – а) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; б) совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Предприятие - производственно - экономический и имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности

Риск - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Скидка за неконтрольный характер пакета – уменьшение стоимости пакета акций из-за отрицательного влияния отдельных факторов или отсутствия необходимых свойств и качеств.

Скидка за низкую ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Собственный капитал – (англ. equity) - имущество, созданное за счет вкладов (деньги, ценные бумаги, другие вещи или имущественные права, имеющие денежную оценку) учредителей (участников) к.-л. общества (акционерного, с ограниченной ответственностью и др.), хозяйственного товарищества, предприятия, а также

произведенное и приобретенное этими организациями в процессе их деятельности. Рассчитывается как разница между совокупными активами фирмы и ее обязательствами.

Собственные средства - сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников) по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров

Ставка дисконтирования – норма сложного %, которая используется в процессе дисконтирования. Ставка дисконтирования отражает доходность альтернативных направлений инвестирования, характеризующихся тем же риском, что и инвестиции в оцениваемый проект.

Стоимость скорректированных чистых активов - величина, определяемая путем вычитания из рыночной или иной стоимости активов организации, принимаемых к расчету, рыночной или иной стоимости ее обязательств, принимаемых к расчету.

Оборотный капитал (собственные оборотные средства) - величина, получаемая путем вычитания из суммы оборотных активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее краткосрочных обязательств, принимаемых к расчету.

Чистый денежный поток - величина денежных средств, полученных за определенный период времени и остающихся в распоряжении предприятия (бизнеса), которые могут быть распределены без ущерба для дальнейшего его функционирования и экономического роста.

Чистый денежный поток для собственного капитала определяется следующим уравнением - чистая прибыль после уплаты налогов плюс амортизация и другие неденежные расходы минус капитальные затраты, минус прирост оборотного капитала плюс приросты долга с выплатой процентов за вычетом сумм выплат в погашение долга.

Чистый денежный поток для инвестированного капитала определяется следующим уравнением - прибыль до уплаты процентов и налогов минус налоги на прибыль, плюс амортизация и другие неденежные расходы, минус капитальные затраты, минус приросты оборотного капитала.

Чистые активы - величина, определяемая по данным бухгалтерского учета и отчетности путем вычитания из суммы активов организации принимаемых к расчету, суммы ее обязательств, принимаемых к расчету.

Уставный капитал – сумма средств, необходимая для начала совместной деятельности учредителей предприятия. Уставный капитал создается за счет взносов учредителей. В уставный капитал входит стоимость основных и оборотных средств. Уставный капитал дает представление о стоимости имущества, которым располагает предприятие. Назначение уставного капитала - гарантировать обязательства предприятия перед третьими лицами путем определения минимального размера имущества предприятия.

Ценная бумага – документ установленной формы и реквизитов, удостоверяющий имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении.

Ценовой мультипликатор - соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичному объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

**Копии документов, подтверждающих
правомочность проведения оценки**



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г.

№ 0151

Дамбаев
Баир Дондокович

паспорт 70 03 256167, выдан Зареченским РОВД г. Тулы.
Дата выдачи 16.07.2003 г. Код подразделения 712-004

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0151.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент



А.В. Каминский

000151

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Информационный САО «Сторон» (тел. № 05 25 25 90) ФНС России, 0. с/чт №88 от 21.01.2011 г. Тел: (495) 728-47-42, г. Москва, 2011 г. www.saboron.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R0024

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «14» ДЕКАБРЯ 2017 Г. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ «05» АВГУСТА 2014Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь: ОЦЕНЩИК – Дамбаев Баир Дондокович			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	12 330,00 (Двенадцать тысяч триста тридцать рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0411 %		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ПОКРЫТИЯ	Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем: 1. деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); 2. деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: <input checked="" type="checkbox"/> безналичным платежом			
<input checked="" type="checkbox"/> одновременно в срок до «31» декабря 2017 г.			
Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:	с «01» января 2018 г. по «31» декабря 2018 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «01» января 2018 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся. Страховая премия поступила на расчетный счет Страховщика		

<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п. п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей. Для признания случая страховым требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и / или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p>

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1) Заявление на страхование от «14» декабря 2017 г.
- 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество
 «ВСК»

Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Западное городское отделение:
 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.
 20В
 ИНН 7710026574
 КПП 997950001
 Р/с 40701810600020001241
 в ПАО Сбербанк г. Москва
 К/с 30101810400000000225
 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525225
 Тел./факс: (495) 988-59-10; (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

/Д.Г. Старостин/
 М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Дамбаев Баир Дондокович
 Адрес места жительства (регистрации):
 Российская Федерация, 300044,
 Тульская обл., г. Тула, ул. Литейная, д. 32, кв. 361.
 Дата и место рождения: 03.10.1972 г.,
 гор. Ивделя Свердловской области
 ИНН 710303153185
 Паспортные данные: серия 7003, № 256167
 кем выдан: ЗАРЕЧЕНСКИМ РОВД ГОР. ТУЛЫ
 код подразделения: 712-004
 когда выдан: 16.07.2003
 Тел.: (495) 640-65-05
 E-mail: bdambaev@mail.ru

От имени Страхователя:

/Б.Д. Дамбаев/

Дата выдачи «25» декабря 2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 180D0B40R0024-D00001
к Договору № 180D0B40R0024 страхования ответственности оценщика при осуществлении
оценочной деятельности
от «25» декабря 2017 г.

г. Москва

«09» февраля 2018 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Вице-Президента - Руководителя Западного городского отделения (г.Москва) САО «ВСК» Старостина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании Доверенности № 15-ТД-0275-Д от «16» января 2018 г., с одной стороны, и **Дамбаев Баир Дондокович**, именуемый в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор страхования о следующем:

1. На основании заявления Страхователя от «09» февраля 2018 года внести следующие изменения в Договор № 180D0B40R0024 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «25» декабря 2017 г. (далее – Договор страхования), а именно:

1.1. Реквизиты страхователя читать в следующей редакции:

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Дамбаев Баир Дондокович

Место нахождения:
Российская Федерация, 300044,
Тульская обл., г. Тула, ул. Литейная, д. 32, кв. 361.
ИНН 710303153185
Паспортные данные: серия 7017, № 781676
кем выдан: Отделением УФМС России по Тульской области в Зареченском районе
когда выдан: «20» декабря 2017 г.
Тел.: (495) 640-65-05
E-mail: bdambaev@mail.ru

2. Другие условия страхования остаются без изменения.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания.

4. Настоящее Соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Заявление Страхователя от «09» февраля 2018 г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Западное городское отделение:

121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 20В

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р/с 40701810600020001241

в ПАО Сбербанк г. Москва

К/с 30101810400000000225

в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

Тел./факс: (495) 988-59-10; (495) 727-44-44

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Дамбаев Баир Дондокович

Место нахождения:

Российская Федерация, 300044,

Тульская обл., г. Тула, ул. Литейная, д. 32,

кв. 361.

ИНН 710303153185

Паспортные данные: серия 7017, № 781676

кем выдан: Отделением УФМС России по

Тульской области в Зареченском районе

когда выдан: «20» декабря 2017 г.

Тел.: (495) 640-65-05

E-mail: bdambaev@mail.ru

От имени Страховщика:



/Д.Г. Старостин/

От имени Страхователя:

 /Б.Д. Дамбаев/

М.П.

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 328599

Настоящий диплом выдан

Бауре Рондосовичу

в том, что он(а) с *3 января 2007* по *15 июля 2007* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Меморасчете (на)*

«Меморасчет» (ООО «Сибирская

экономическая компания» (ИНН 78-01-0000000000)

по программе *«Программа подготовки менеджеров и руководителей*

сферы ИТ и ИТ-аутсорсинга» (сфера ИТ-аутсорсинга)

с учетом *«Букета стипендий (букета)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *15 июля 2007* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Рондосова*

Баура Рондосовича

на ведение профессии *«Менеджер в сфере ИТ-аутсорсинга»*

ИТ-аутсорсинг

Город *Мин.*

Государственный институт профессионального образования

Иркутской области

Иркутск

Генеральный директор

В.С. Сидоров

Город *Мин.*

Регистрационный номер *1737-00*

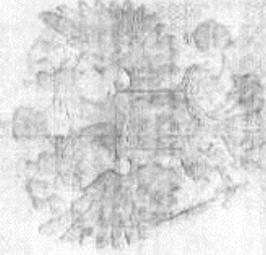
Генеральный директор

В.С. Сидоров

Генеральный директор

Иркутск

Диплом является государственной документацией
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1737-00*

Приложение №2

КОПИИ ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТАУЭР»

(ОГРН 1187746054957 ИНН 7714422113)

Юридический адрес: 125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, 37 эт., пом. LXVIII, ком. 1
Адрес для направления почтовой корреспонденции: 125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1

Исх. № БХХ-УД
от « СФ » ОП 2018 г.

Генеральному директору
ООО "Центр независимой
экспертизы собственности
А.В. Куликову

Уважаемый Алексей Викторович!

Для проведения оценки стоимости 100%-ного пакета акций АО "ТАУЭР"
просим использовать представленную бухгалтерскую отчетность
Общества на отчетную дату: 30.06.2018.

Информируем Вас о том, что существенных изменений в структуре
активов и обязательств АО "ТАУЭР" за период с 30.06.2018 по 30.07.2018 не
произошло.

Исполнительный директор
АО «ТАУЭР»
На основании Доверенности № 1
от 02.03.2018 г.



М.Н. Арлащенко

15364С
180118

УТВЕРЖДЕН
решением Комитета кредиторов
акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР»
ОГРН 5067746885058, ИНН 7704617378
(протокол № 1-П от 26.12.2017)

Председатель Комитета кредиторов


_____ (Д.П. Горулев)

Устав

Акционерного общества
«ТАУЭР»

г. Москва
2017 год

Акционерное общество «ТАУЭР» (далее именуется "Общество") учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и ст. 141 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Общество осуществляет свою деятельность на коммерческой основе в целях получения прибыли его акционерами.

Общество создается без ограничения срока деятельности.

1. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

1.1. Полное фирменное наименование Общества на русском языке – Акционерное общество «ТАУЭР».

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке - АО «ТАУЭР».

1.2. Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Москва.

По данному адресу находится единоличный исполнительный орган Общества.

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

1.6. Общество имеет печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

2.1. Общество является юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации с даты его государственной регистрации.

Общество имеет печать со своим наименованием, фирменный знак (символику), самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в рублях и иностранной валюте в российских и зарубежных учреждениях банков. Общество действует в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

2.2. Правоспособность Общества возникает с даты его создания и прекращается на момент завершения его ликвидации или реорганизации.

2.3. Общество имеет в собственности обособленное имущество, вправе от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

2.4. Общество может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, и нести связанные с этой деятельностью обязанности. Право Общества осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение лицензии, возникает с момента получения такой лицензии или в указанный в ней срок и прекращается по истечении срока ее действия.

2.5. Общество может быть ограничено в правах лишь в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Решение об ограничении прав может быть обжаловано Обществом в суд.

2.6. Общество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы управления, действующие в соответствии с законодательными и нормативными актами Российской Федерации и учредительными документами.

2.7. Общество несет ответственность по своим обязательствам в пределах своего имущества. Общество не отвечает по имущественным обязательствам акционеров.

3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

3.1. Основной целью деятельности Общества является расширение рынка товаров и услуг, а также извлечение прибыли.

Виды деятельности Общества:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
- деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу).
- предоставление займов и прочих видов кредита.
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.
- деятельность в области права.
- инженерные изыскания в строительстве.
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

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

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

4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И АКЦИИ ОБЩЕСТВА

4.1. Уставный капитал Общества составляет номинальную стоимость акций Общества, приобретенных акционерами.

Для обеспечения деятельности Общества образован уставный капитал в размере **33 112 514 000** (Тридцать три миллиарда сто двенадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей. Уставный капитал Общества разделен на **33 112 514** (Тридцать три миллиона сто двенадцать тысяч пятьсот четырнадцать) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью **1000** (Одна тысяча) рублей каждая.

4.2. При учреждении Общества все его акции должны быть размещены среди учредителей.

4.3. Акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества.

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

Акция, принадлежащая учредителю Общества, не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты.

В случае неполной оплаты акций в течение срока, установленного абзацем первым настоящего пункта, право собственности на акции, цена размещения которых соответствует неоплаченной сумме (стоимости имущества, не переданного в оплату акций), переходит к Обществу.

4.4. Уставный капитал оплачивается имуществом:

- Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, общей площадью 135 535,3 кв. м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583, находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед».
- Право аренды земельного участка площадью 12411+/- 16 кв.м, г. Москва, ул. Беговая, вл. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:09:0005013:184, договор долгосрочной аренды земельного участка № М-09-032505 от 30.01.2007 с Департаментом земельных ресурсов города Москвы (с дополнениями), находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед».

Любого рода сделки с имуществом акционерного общества до продажи акций на вторичном рынке ценных бумаг – запрещены.

4.5. Определить стоимость имущества, вносимого в уставный капитал АО в размере **33 112 514 000** руб., в том числе:

- Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1, общей площадью 135 535,3 кв. м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583, находящееся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» - 31 886 927 966 руб.
- Право аренды земельного участка площадью 12411+/- 16 кв.м, г. Москва, ул. Беговая, вл. 3, стр. 1, кадастровый номер 77:09:0005013:184, договор долгосрочной аренды земельного участка № М-09-032505 от 30.01.2007 с Департаментом земельных ресурсов города

Москвы (с дополнениями), находящиеся в залоге у КОО «Риверстреч Трейдинг энд Инвестментс Лимитед» - 1 225 586 441 руб., согласно Отчету № Н-1711241/1. об оценке рыночной стоимости объектов: - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 42, а также подземных этажей 2, общая площадь 135 535,3 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583, - Право аренды земельного участка площадью 12 411 +/- 16 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005013:184.

4.6. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или выпуска дополнительных акций.

Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций принимается Общим собранием акционеров.

Увеличение уставного капитала Общества допускается после полной его оплаты.

4.7. Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.

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

4.8. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", 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 части акций.

4.9. Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в Уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, - на дату государственной регистрации Общества.

4.10. Решение об уменьшении уставного капитала Общества принимается Общим собранием акционеров.

Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров Общества.

4.11. Уменьшение уставного капитала Общества производится в порядке, установленном Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

4.12. В течение трех рабочих дней после принятия Обществом решения об уменьшении его уставного капитала оно обязано сообщить о таком решении в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, и дважды с периодичностью один раз в месяц поместить в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление об уменьшении его уставного капитала.

4.13. В уведомлении об уменьшении уставного капитала Общества и уведомлении о таком уменьшении указываются:

- 1) полное и сокращенное наименование Общества, сведения о месте нахождения Общества;
- 2) размер уставного капитала Общества и величина, на которую он уменьшается;
- 3) способ, порядок и условия уменьшения уставного капитала Общества;
- 4) описание порядка и условий заявления кредиторами Общества требований, предусмотренных п. 4.14 настоящего Устава, с указанием адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа Общества, дополнительных адресов, по которым могут быть заявлены такие требования, а также способов связи с Обществом (номера телефонов, факсов,

адреса электронной почты и другие сведения).

4.14. Кредитор Общества, если его права требования возникли до опубликования уведомления об уменьшении уставного капитала Общества, не позднее 30 дней с даты последнего опубликования такого уведомления вправе потребовать от Общества досрочного исполнения соответствующего обязательства, а при невозможности его досрочного исполнения - прекращения обязательства и возмещения связанных с этим убытков.

4.15. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг посредством подписки и конвертации. В случае увеличения уставного капитала Общества за счет его имущества Общество должно осуществлять размещение дополнительных акций посредством распределения их среди акционеров.

4.16. Акция Общества удостоверяет право ее владельца (акционера) на получение части прибыли Общества в виде дивидендов, на участие в управлении делами Общества (обыкновенная акция) и на получение части активов, остающихся после ликвидации Общества.

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

4.18. Размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг осуществляется по решению Общего собрания акционеров Общества.

4.19. Размещение Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляется по решению Общего собрания акционеров Общества.

Решение о размещении Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, принимается Общим собранием акционеров Общества единогласно.

4.20. Общество вправе осуществлять эмиссию облигаций после полной оплаты его уставного капитала. Погашение облигаций может осуществляться в денежной форме или иным имуществом, в том числе размещенными акциями Общества, в соответствии с решением об их выпуске.

При принятии решения о размещении облигаций, погашение которых может осуществляться размещенными акциями Общества, правила, предусмотренные абз. 2 и 3 п. 2 ст. 33 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", не применяются. Приобретение акций в результате погашения таких облигаций не освобождает приобретателя от исполнения обязанностей, установленных федеральными законами.

5. АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА, ИХ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Общество является непубличным.

Акционерами Общества могут быть любые юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации только в случае приобретения Обществом статуса Публичного акционерного Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Акционеры Общества не вправе отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров (преимущественное право). Общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции и их свободную продажу на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами, только в случае приобретения статуса Публичного акционерного Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Акционеры Общества имеют преимущественное право на приобретение отчуждаемых другими акционерами на основании возмездных сделок акций по цене предложения третьему лицу.

В случае отчуждения акций по иным, чем договор купли-продажи, сделкам (мена, отступное и т.д.) преимущественное право приобретения таких акций осуществляется по цене, которая должна быть определена на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности». Расходы на подготовку соответствующего отчета несет акционер или само Общество, заинтересованные в приобретении соответствующих отчуждаемых акций.

Общество имеет преимущественное право приобретения акций, отчуждаемых третьим лицам

по цене предложения указанным лицам, в случае, если акционеры Общества не использовали свое преимущественное право.

Акционер, имеющий намерение продать принадлежащие ему акции, обязан получить согласие иных акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах". Указанное положение действует в течение пяти лет с даты государственной регистрации Общества.

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

5.2. Акционеры имеют право:

5.2.1. Получать причитающуюся им часть распределяемой прибыли (дивидендов) от деятельности Общества в порядке, установленном настоящим Уставом. Акционеры, не полностью оплатившие акции, получают дивиденды пропорционально стоимости оплаченной доли акций.

5.2.2. Получать информацию, касающуюся деятельности Общества в порядке и объемах, устанавливаемых Обществом.

5.2.3. Получать часть имущества или других активов Общества, распределяемых в случае ликвидации Общества, пропорционально количеству акций, которыми они владеют.

5.2.4. Участвовать в управлении Обществом в соответствии с настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

5.2.5. Участвовать в Общих собраниях акционеров лично или через полномочного представителя.

5.2.6. Вносить предложения для рассмотрения Общим собранием акционеров и другими органами Общества (в случае их создания) в порядке, установленном настоящим Уставом, иными локальными актами Общества, а также законодательством Российской Федерации.

5.2.7. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Акционеры обязаны:

5.3.1. Соблюдать конфиденциальность информации о деятельности Общества в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.2. Уведомлять Общество о любых изменениях адресов, паспортных данных.

5.3.3. Соблюдать положения настоящего Устава.

6. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА

6.1. Общество вправе создавать представительства и филиалы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.1.1. Представительством является обособленное подразделение Общества, расположенное вне места его нахождения, представляющее интересы Общества и осуществляющее их защиту.

6.1.2. Филиалом является обособленное подразделение Общества, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе функции представительства.

6.1.3. Представительства и филиалы не являются юридическими лицами. Они наделяются имуществом Общества и действуют на основании положений, утвержденных Обществом.

6.1.4. Руководители представительств и филиалов назначаются Обществом и действуют на основании его доверенности.

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

6.3. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными федеральными законами, а за пределами территории Российской Федерации - в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочерних или зависимых обществ, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

7. УПРАВЛЕНИЕ В ОБЩЕСТВЕ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

7.1. В Обществе созданы органы управления и контроля.

7.1.1. Органы управления Общества:

- Общее собрание акционеров;
- Генеральный директор.

7.1.2. Органом контроля Общества является Ревизионная комиссия.

7.1.3. Функции Совета директоров Общества (наблюдательного совета) осуществляет Общее собрание акционеров Общества. Решение вопроса о проведении Общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня относится к компетенции Генерального директора Общества.

7.2. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества 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 количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 5) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций ;
- 6) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 7) образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;
- 8) избрание членов Ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- 9) утверждение аудитора Общества;
- 10) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
- 11) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- 12) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- 13) избрание членов Счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 14) дробление и консолидация акций;
- 15) принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных ст. 83 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах";
- 16) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных ст. 79 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах";
- 17) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах";
- 18) принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- 20) принятие решения об обращении с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг общества, конвертируемых в акции общества;
- 21) принятие решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;
- 22) решение всех иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (отнесенных как к компетенции Общего собрания акционеров, так и к компетенции Совета директоров и иных органов управления акционерного

общества).

7.3. Вопросы, отнесенные настоящим Уставом к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

7.4. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения настоящим Уставом и Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" не установлено иное.

7.5. Решение по вопросам, указанным в подп. 2, 6, 15 - 20 п. 7.2 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров единогласно.

7.6. Решение по вопросам, указанным в подп. 1 - 3, 5, 18, 22 п. 7.2 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

Решение по вопросу, указанному в подп. 22 настоящего Устава, вступает в силу при условии, что общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, не превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом ограничения, установленного п. 5 ст. 76 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

Решение по вопросу о выплате (объявлении) дивидендов по привилегированным акциям определенного типа принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций общества, принимающих участие в собрании. При этом голоса акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, отданные за варианты голосования, выраженные формулировками "против" и "воздержался", не учитываются при подсчете голосов, а также при определении кворума для принятия решения по указанному вопросу.

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

Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Ревизионной комиссии Общества, утверждении аудитора Общества, а также вопросы, предусмотренные подп. 12 п. 7.2 настоящего Устава, не может проводиться в форме заочного голосования.

7.8. Подготовка к проведению Общего собрания акционеров осуществляется в порядке и в сроки, установленные настоящим Уставом, Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7.9. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

7.10. При подготовке к проведению Общего собрания акционеров лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, предоставляется информация (материалы), к которой относятся: годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение Ревизионной комиссии Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности, сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы Общества, Ревизионную комиссию Общества, Счетную комиссию Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в настоящий Устав, или проект Устава в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, проекты решений Общего собрания акционеров, предусмотренная пунктом 5 статьи 32.1 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" информация об акционерных соглашениях, заключенных в течение года до даты проведения Общего собрания акционеров.

Указанная информация (материалы) в течение 20 дней, а в случае проведения Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, в течение 30 дней до проведения Общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении Общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в Общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за

предоставление данных копий, не может превышать затрат на их изготовление.

7.11. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Ревизионную комиссию Общества, число которых не может превышать количественного состава соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) Общества.

Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.

Предложения в повестку дня должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

7.12. Предложения в повестку дня должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

7.13. Генеральный директор Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня Общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания сроков, установленных п. п. 7.11 и 7.12 настоящего Устава.

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

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

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

7.15. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня.

7.16. Общество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание акционеров.

Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. На годовом Общем собрании акционеров должны решаться вопросы об Ревизионной комиссии Общества, утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подп. 11 п. 7.2 настоящего Устава, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров.

7.17. Проводимые помимо годового Общего собрания акционеров являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание акционеров созывается Генеральным директором Общества по его собственной инициативе, на основании требований Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

7.18. Внеочередное Общее собрание акционеров, созываемое по требованию Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, должно быть проведено в течение 50 дней с даты представления требования о проведении внеочередного Общего собрания акционеров.

7.19. В требовании о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В этом требовании могут содержаться формулировки решений по каждому из таких вопросов, а также предложение о форме проведения Общего собрания акционеров.

7.20. Генеральный директор Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного Общего собрания акционеров, созываемого по требованию Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся

владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества.

7.21. В течение 5 дней с даты предъявления требования Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров Генеральным директором Общества должно быть принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве.

Решение Генерального директора Общества о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе в его созыве направляется лицам, требующим его созыва, не позднее 3 дней с даты принятия такого решения.

В случае если в течение указанного срока Генеральным директором Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное Общее собрание акционеров.

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

Принявшими участие в Общем собрании акционеров считаются акционеры, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и акционеры, бюллетени которых получены не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

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

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

7.24. Право на участие в Общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя.

7.25. Голосование на Общем собрании акционеров осуществляется по принципу "одна голосующая акция Общества - один голос", за исключением проведения кумулятивного голосования в случаях, установленных настоящим Уставом и Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

7.26. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров может осуществляться бюллетенями для голосования.

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только бюллетенями для голосования.

Требования, предъявляемые к бюллетеням для голосования, а также порядок их направления акционерам устанавливаются Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными правовыми актами Российской Федерации.

7.27. По итогам голосования составляется протокол об итогах голосования.

Протокол об итогах голосования составляется не позднее трех рабочих дней после закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

Протокол об итогах голосования подлежит приобщению к протоколу Общего собрания акционеров.

7.28. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее трех рабочих дней после закрытия Общего собрания акционеров в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании акционеров и секретарем Общего собрания акционеров.

7.29. Принятие Общим собранием решения и состав участников Общества, присутствовавших при его принятии, подтверждаются лицом, осуществляющим ведение реестра акционеров такого общества и выполняющим функции счетной комиссии, указанным в п. 4.17 настоящего Устава.

7.30. Решения, принятые Общим собранием акционеров, и итоги голосования могут оглашаться на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, а также

должны доводиться до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров, не позднее четырех рабочих дней после даты закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

В случае, если на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом являлся номинальный держатель акций, отчет об итогах голосования направляется в электронной форме (в форме электронного документа, подписанного электронной подписью) номинальному держателю акций. Номинальный держатель акций обязан довести до сведения своих депонентов отчет об итогах голосования, полученный им в соответствии с настоящим пунктом, в порядке и сроки, которые установлены нормативными правовыми актами Российской Федерации или договором с депонентом.

8. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

8.1. Генеральный директор Общества назначается на должность и освобождается от должности Общим собранием акционеров.

Срок полномочий Генерального директора Общества составляет 5 (пять) лет.

Генеральный директор Общества может назначаться неограниченное количество раз.

Генеральный директор Общества является единоличным исполнительным органом Общества.

8.2. Генеральный директор Общества в своей деятельности подотчетен Общему собранию акционеров.

8.3. Генеральный директор Общества осуществляет руководство текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества по вопросам, отнесенным законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом к компетенции единоличного исполнительного органа Общества.

8.4. Генеральный директор Общества:

1) организует созыв, проведение и последующее выполнение решений Общего собрания акционеров;

2) имеет право первой подписи финансовых документов;

3) распоряжается имуществом Общества для обеспечения его текущей деятельности в пределах, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;

4) представляет интересы Общества как в Российской Федерации, так и за ее пределами;

5) утверждает положения о подразделениях аппарата управления Общества;

6) утверждает штатное расписание, принимает и увольняет работников аппарата управления Общества, заключает с ними трудовые договоры, применяет меры поощрения и налагает на них дисциплинарные взыскания;

7) согласовывает штатные расписания филиалов и представительств Общества, назначает на должность и освобождает от должности их руководителей, заключает и расторгает с ними трудовые договоры, устанавливает им размеры денежного содержания и компенсаций, применяет к ним меры поощрения и налагает на них дисциплинарные взыскания;

8) самостоятельно совершает сделки от имени Общества, за исключением сделок, для совершения которых требуется одобрение Общего собрания акционеров, а также иных случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации; имеет право совершать сделки на сумму не более 10% от балансовой стоимости активов Общества;

9) выдает доверенности от имени Общества, а также отзывает их;

10) открывает и закрывает в учреждениях банков счета Общества;

11) организует ведение бухгалтерского, налогового, статистического и оперативного учета и составление отчетности Общества;

12) издает приказы и дает указания, утверждает в пределах своей компетенции технические, технологические и иные нормативные документы, обязательные для исполнения всеми

работниками Общества;

13) руководит разработкой и представлением Общему собранию акционеров проектов годового отчета и годового баланса;

14) обеспечивает подготовку и проведение Общего собрания акционеров;

15) организует получение сертификатов, лицензий и иных специальных разрешений для обеспечения деятельности Общества;

16) организует защиту конфиденциальной информации Общества;

17) представляет интересы Общества в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах и осуществляет соответствующие полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

18) выполняет другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его текущей деятельности, за исключением вопросов, решение которых законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом отнесено к компетенции Общего собрания акционеров.

9. ИМУЩЕСТВО, ПРИБЫЛЬ И ФОНДЫ ОБЩЕСТВА

9.1. Имущество Общества составляют основные средства, оборотные средства, иные материальные и нематериальные активы, ценные бумаги и любое другое имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Имущество Общества образуется за счет:

1) имущества, внесенного в уставный капитал Общества;

2) доходов от оказания услуг, выполнения работ и реализации продукции, а также от осуществления Обществом других видов деятельности;

3) доходов от ценных бумаг;

4) иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

9.3. Чистая прибыль Общества поступает в его распоряжение и распределяется в соответствии с решением Общего собрания акционеров.

9.4. В Обществе создается резервный фонд, составляющий 5% процентов его уставного капитала.

Резервный фонд формируется путем ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли до достижения им размера, установленного абзацем первым настоящего пункта.

9.5. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

9.6. Кроме резервного фонда, в Обществе могут создаваться другие фонды.

10. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА. ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА

10.1. Общество имеет самостоятельный баланс.

10.2. Баланс, отчеты о прибылях и убытках (счета прибылей и убытков) Общества составляются в рублях.

10.3. Баланс, отчеты о прибылях и убытках (счета прибылей и убытков), а также иные финансовые и статистические отчетные документы составляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Первый финансовый год Общества начинается с даты его государственной регистрации и завершается 31 декабря года государственной регистрации Общества. Последующие финансовые годы совпадают с календарными годами.

10.5. Общество осуществляет учет результатов своей деятельности, ведет оперативный, бухгалтерский, налоговый и статистический учет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации, несет Генеральный директор

Общества в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10.6. Общество обязано хранить следующие документы:

- 1) решение о создании Общества;
- 2) Устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в Устав Общества, зарегистрированные в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;
- 3) документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- 4) внутренние документы Общества;
- 5) положения о филиалах и представительствах Общества;
- 6) годовые отчеты;
- 7) документы бухгалтерского учета;
- 8) документы бухгалтерской отчетности;
- 9) протоколы Общих собраний акционеров, Ревизионной комиссии Общества;
- 10) бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;
- 11) отчеты независимых оценщиков;
- 12) списки аффилированных лиц Общества;
- 13) списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и лиц, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах";
- 14) заключения Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- 15) проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и другими федеральными законами;
- 16) уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;
- 17) судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;
- 18) иные документы, предусмотренные Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", законодательством Российской Федерации и внутренними документами Общества.

Общество хранит указанные документы по месту нахождения его исполнительных органов в порядке и в течение сроков, которые установлены Банком России.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Общество обеспечивает передачу указанных документов на государственное хранение.

10.7. Общество обязано обеспечить раскрытие информации, предусмотренной Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными нормативными правовыми актами.

10.8. Организация документооборота в Обществе осуществляется в порядке, установленном Генеральным директором Общества.

11. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

11.1. 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 Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах". Решение (объявление) о выплате дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных

обществах". Дивиденды выплачиваются деньгами.

11.2. Решение о выплате (объявлении) дивидендов принимается Общим собранием акционеров. Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в неденежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. При этом решение в части установления даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимается только по предложению Общего собрания акционеров общества.

Размер дивидендов не может быть больше размера дивидендов, рекомендованного Общим собранием акционеров Общества.

Срок и порядок выплаты дивидендов определяются решением Общего собрания акционеров о выплате дивидендов.

11.3. Источником выплаты дивидендов является прибыль Общества после налогообложения (чистая прибыль Общества). Чистая прибыль Общества определяется по данным бухгалтерской отчетности Общества.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ОБЩЕСТВА

12.1. Ревизионная комиссия Общества создается для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

12.2. Члены Ревизионной комиссии Общества назначаются Общим собранием акционеров.

Срок полномочий Ревизионной комиссии Общества - до следующего годового Общего собрания акционеров.

12.3. Члены Ревизионной комиссии Общества не могут одновременно занимать какие-либо должности в органах управления Общества. Члены Ревизионной комиссии Общества могут быть переизбраны неограниченное количество раз.

12.4. К компетенции Ревизионной комиссии Общества относятся:

1) осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению Общего собрания акционеров, или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества;

2) проверка и анализ финансового состояния Общества, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;

3) подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Общества;

4) проверка порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Общества;

5) проверка своевременности и правильности ведения расчетных операций с контрагентами, начисления и выплаты дивидендов;

6) проверка законности хозяйственных операций, осуществляемых Обществом по заключенным от имени Общества сделкам;

7) проверка эффективности использования активов и иных ресурсов Общества, выявление причин непроизводительных потерь и расходов;

8) проверка выполнения предписаний по устранению нарушений и недостатков, ранее выявленных Ревизионной комиссией Общества;

9) проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых Генеральным директором Общества, настоящему Уставу и решениям Общего собрания акционеров;

10) разработка для Генерального директора Общества рекомендаций по формированию бюджетов Общества и их корректировке;

11) иные вопросы, отнесенные к компетенции Ревизионной комиссии Общества Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и положением о Ревизионной комиссии Общества, утверждаемым Общим собранием акционеров.

12.5. Порядок деятельности Ревизионной комиссии Общества определяется законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и положением о Ревизионной комиссии Общества, утверждаемым Общим собранием акционеров.

12.6. Ревизионная комиссия Общества принимает решения большинством голосов своих членов.

12.7. Ревизионная комиссия Общества докладывает о результатах проверок Общему собранию акционеров.

Заключение Ревизионной комиссии Общества по годовому отчету и балансу Общества представляется в обязательном порядке Генеральному директору Общества до даты предварительного утверждения годового отчета.

12.8. Члены Ревизионной комиссии Общества вправе требовать от работников Общества представления всех необходимых документов и пояснений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности Общества.

12.9. Ревизионная комиссия Общества может потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров в случае возникновения угрозы экономическим интересам Общества или выявления злоупотреблений, допущенных его работниками.

12.10. По решению Общего собрания акционеров членам Ревизионной комиссии Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров.

13. АУДИТОР ОБЩЕСТВА

13.1. Для проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации ежегодной аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности Общество может привлекать аудитора.

Аудитор осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации на основании договора.

13.2. Аудитор Общества утверждается Общим собранием акционеров. Размер оплаты услуг аудитора определяется Общим собранием акционеров Общества.

13.3. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества аудитор составляет заключение, которое направляет Генеральному директору Общества и Общему собранию акционеров.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

14.1. Общество может быть добровольно реорганизовано в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

14.2. Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

14.3. Формирование имущества обществ, создаваемых в результате реорганизации, осуществляется только за счет имущества реорганизуемых обществ.

14.4. Общество считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

При реорганизации Общества в форме присоединения к нему другого общества первое из них считается реорганизованным с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного общества.

14.5. Государственная регистрация вновь возникших в результате реорганизации обществ и внесение записи о прекращении деятельности реорганизованных обществ осуществляются в порядке, установленном федеральными законами.

14.6. Реорганизуемое Общество после внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды, с периодичностью один раз

в месяц, помещает в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о своей реорганизации, соответствующее требованиям, установленным п. п. 6.1 и 6.2 ст. 15 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах". В случае если в реорганизации участвуют два и более общества, сообщение о реорганизации публикуется от имени всех участвующих в реорганизации обществ обществом, последним принявшим решение о реорганизации либо определенным решением о реорганизации. В случае реорганизации Общества кредиторам предоставляются гарантии, предусмотренные ст. 60 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Государственная регистрация обществ, созданных в результате реорганизации, и внесение записей о прекращении деятельности реорганизованных обществ осуществляются при наличии доказательств уведомления кредиторов в порядке, установленном настоящим пунктом.

14.7. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и настоящего Устава. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

14.8. Ликвидация Общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

14.9. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество - прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.





Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТАУЭР"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 8 7 7 4 6 0 5 4 9 5 7

внесена запись о создании юридического лица

"23" января 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

1 1 8 7 7 4 6 0 5 4 9 5 7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТАУЭР"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "ТАУЭР"
4	ИНН	7714422113
5	КПП	771401001

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Почтовый индекс	125284
7	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА БЕГОВАЯ
9	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 3
10	Корпус (строение и т.п.)	СТРОЕНИЕ 1
11	Офис (квартира и т.п.)	ЭТ 37 ПОМ LXVIII КОМ 1

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

12	Вид	Уставный капитал
13	Размер (в рублях)	33112514000

Сведения о состоянии юридического лица и регистрирующем органе, в котором находится регистрационное дело, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1

14	Сведения о состоянии юридического лица	Действующее
15	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения о количестве учредителей акционерного общества, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

16	Количество учредителей (участников) - всего	1
в том числе		
17	- юридических лиц	1
18	- физических лиц	0
19	- прочих	0

Сведения об учредителях акционерного общества - российских юридических лицах, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

<i>В соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц в Едином государственном реестре юридических лиц содержатся сведения об учредителях акционерного общества, а не о его акционерах. Сведения об акционерах общества отражаются в реестре акционеров, держателем которого является само общество или регистратор</i>		
20	Причина внесения сведений	Возникновение у участника обязательственных в отношении юридического лица
21	Полное наименование юридического лица	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «НОРДСТАР ТАУ
22	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5067746885058
23	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704617378
<i>Доля в уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевом фонде)</i>		
24	Номинальная стоимость доли(в рублях)	33112514000

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

25	Держателем реестра акционеров акционерного общества является	Регистратор
26	Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ ФОНДС ЦЕНТР"
27	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5147746153847
28	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7708822233

Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

29	Количество	1
----	------------	---

Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

30	Причина внесения сведений	Возложение полномочий
31	Вид должности	Руководитель юридического лица
32	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
33	Фамилия	АГЛИНИШКЕНЕ
34	Имя	СВЕТЛАНА
35	Отчество	АНАТОЛЬЕВНА
36	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	771503381703
37	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	771503381703

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

14	Сведения о состоянии юридического лица	Действующее
15	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения о количестве учредителей акционерного общества, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

16	Количество учредителей (участников) - всего	1
в том числе		
17	- юридических лиц	1
18	- физических лиц	0
19	- прочих	0

Сведения об учредителях акционерного общества - российских юридических лицах, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

В соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц в Едином государственном реестре юридических лиц содержится сведения об учредителях акционерного общества, а не о его акционерах. Сведения об акционерах общества отражаются в реестре акционеров, держателем которого является само общество или регистратор

20	Причина внесения сведений	Возникновение у участника обязательствных прав в отношении юридического лица
21	Полное наименование юридического лица	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «НОРДСТАР ТАУЭР»
22	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5067746885058
23	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704617378
<i>Доля в уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевом фонде)</i>		
24	Номинальная стоимость доли(в рублях)	33112514000

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

25	Держателем реестра акционеров акционерного общества является	Регистратор
26	Полное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ ФОНДОВЫЙ ЦЕНТР"
27	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5147746153847
28	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7708822233

Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц

29	Количество	1
----	------------	---

Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

30	Причина внесения сведений	Возложение полномочий
31	Вид должности	Руководитель юридического лица
32	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
33	Фамилия	АГЛИНИШКЕНЕ
34	Имя	СВЕТЛАНА
35	Отчество	АНАТОЛЬЕВНА
36	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	771503381703
37	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	771503381703

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

	38	Количество видов экономической деятельности	9
налоговой	39	Код по ОКВЭД	1
	40	Тип сведений	68.32
	41	Наименование вида деятельности	Основной вид деятельности
	42	Причина внесения сведений	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
рственны	43	Код по ОКВЭД	2
	44	Тип сведений	Внесение в реестр
	45	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	46	Причина внесения сведений	Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки
исенные в	47	Код по ОКВЭД	3
	48	Тип сведений	Внесение в реестр
	49	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	50	Причина внесения сведений	Инженерные изыскания в строительстве
истрации ведения об общества во или	51	Код по ОКВЭД	4
	52	Тип сведений	Внесение в реестр
	53	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	54	Причина внесения сведений	Деятельность в области права
ственных п	55	Код по ОКВЭД	5
	56	Тип сведений	Внесение в реестр
	57	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	58	Причина внесения сведений	Деятельность агентства недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
АР ТАУЭР	59	Код по ОКВЭД	6
	60	Тип сведений	Внесение в реестр
	61	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	62	Причина внесения сведений	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
нде)	63	Код по ОКВЭД	7
	64	Тип сведений	Внесение в реестр
	65	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	66	Причина внесения сведений	Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
динный	67	Код по ОКВЭД	8
	68	Тип сведений	Внесение в реестр
	69	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	70	Причина внесения сведений	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Л ФОНДОВ	71	Код по ОКВЭД	9
	72	Тип сведений	Внесение в реестр
	73	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	74	Причина внесения сведений	Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу)
ь от имени лиц	75	Код по ОКВЭД	64.91
	76	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
	77	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
	78	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
рически	Сведения о заявителях при данном виде регистрации		
	79	Вид заявителя	Лицо, действующее на основании полномочия
	80	Основной государственный регистрационный номер	5067746885058
	81	Код по ОКВЭД	64.91

	(ОГРН)	
<i>Данные заявителя, физического лица</i>		
77	Фамилия	АГЛИНИШКЕНЕ
78	Имя	СВЕТЛАНА
79	Отчество	АНАТОЛЬЕВНА
80	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	771503381703
81	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	771503381703

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1		
82	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
83	Документы представлены	на бумажном носителе
2		
84	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
85	Номер документа	13
86	Дата документа	17.01.2018
87	Документы представлены	на бумажном носителе
3		
88	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
89	Документы представлены	на бумажном носителе
4		
90	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБ УЧРЕЖДЕНИИ ЮЛ
91	Документы представлены	на бумажном носителе
5		
92	Наименование документа	ПИСЬМО 1, ПРОТОКОЛ 9
93	Документы представлены	на бумажном носителе
6		
94	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО 1, КОП СВ-ВА 1, ВЫПИСКА 14
95	Документы представлены	на бумажном носителе
7		
96	Наименование документа	ОТЧЕТ
97	Документы представлены	на бумажном носителе
8		
98	Наименование документа	ОТЧЕТ
99	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"24" января 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор



Батонова Елена Александровна

Подпись, Фамилия, инициалы



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТАУЭР"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	8	7	7	4	6	0	5	4	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 23.01.2018
(число, месяц, год)

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

7	7	1	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	1	4	4	2	2	1	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	1	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



Е. А. Батонова

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	30	06	2018
Организация	Акционерное общество "ТАУЭР"	ИНН	7714422113		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	68.32		
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПОФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	125284, Москва г, Беговая ул, дом № 3, строение 1, этаж 37				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	32 733 363	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	32 733 363	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	114	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 047 135	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	64 429	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	946 238	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28 252	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	39	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 075 539	-	-
	БАЛАНС	1600	33 808 902	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	33 112 514	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	357 319	-	-
	Итого по разделу III	1300	33 469 833	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	339 069	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	36 889	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	20 910	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	275 457	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 412	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	2 617	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	339 069	-	-
	БАЛАНС	1700	33 806 902	-	-



Руководитель

(подпись)

Аглинишкене Светлана
Анатольевна

(расшифровка подписи)

25 июля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за 23.01.2018 - Июнь 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "ТАУЭР"	по ОКПО	30	06	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714422113		
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 23.01.2018 - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	1 158 389	-
	Себестоимость продаж	2120	(390 143)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	768 246	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(176 917)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	591 329	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	183	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	5 475	-
	в том числе:			
	Прочие операционные доходы	23401	5 168	-
	Курсовые разницы	23402	212	-
	Прочие расходы	2350	(75 407)	-
	в том числе:			
	Прочие операционные расходы	23501	(5 214)	-
	Курсовые разницы	23502	(65)	-
	Налоги и сборы	23503	(69 920)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	521 580	-
	Текущий налог на прибыль	2410	(164 262)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(59 946)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	357 318	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 23.01.2018 - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	357 318	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Аглинишкова Светлана
Анатольевна

(расшифровка подписи)



25 июля 2018 г.

АО "ТАУЭР"
Ведомость ОС на 30 июня 2018 г.
 Выводные данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	На конец периода		
				Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ТАУЭР Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Беговая, 3, стр. 1	00-00001/	02.03.2018	33 112 514 000,00	33 112 514 000,00	379 150 923,66	32 733 363 076,34
Итого				33 112 514 000,00	379 150 923,66	32 733 363 076,34

Генеральный директор



28	ОАО "ИЖТранс"	449,20	409,20	№ 4.8.1/21.1/СЗ ГЗМН/1901/1942	21.08.2019	Закончил на исполнитель- ский срок	3 500,00	3 543,00	11 800,00	28	Выполнены работы по монтажу и дополнительно на объекте ФАПОВ по распорядительным актам СООБЩЕСТВА ПОСЕТЕЛЮНОВ	План проектных действий ДП 10-2- 06/2019/ТМ/01/2019, при выполнении предельные на 90 дней
29	ОАО "ИЖТранс"	401,05	415,90	№ 28.8.1/СЗ ГЗМН/1901/1942	28.09.2019	Закончил на исполнитель- ский срок	28 530,00	8 490,00			Выполнены работы по монтажу и дополнительно на объекте ФАПОВ по распорядительным актам СООБЩЕСТВА ПОСЕТЕЛЮНОВ	Распорядительные акты на согласованные сроки.
30	ОАО "ИЖТранс"	3 552,39	3 994,82	№ 28.20.01/СЗ ИЖТ/12.0008/13.24042	28.10.2019	Закончил на исполнитель- ский срок	885,58	384,36	308,14	40	Выполнены работы по монтажу и дополнительно на объекте ФАПОВ по распорядительным актам СООБЩЕСТВА ПОСЕТЕЛЮНОВ	Согласован ЦС РБ. Распорядительные акты на согласованные сроки.

Подписанная директором ООО
"ТАУЭР"





ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)

Департамент корпоративных
отношений

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел. (495) 771-91-00

от 31.07.2018 № 28-1/3690.

на № _____ от _____

**Уведомление о государственной
регистрации выпуска и отчета об
итогах выпуска ценных бумаг**

В соответствии с решением Банка России от 30.07.2018 осуществлена государственная регистрация выпуска и отчета об итогах выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций акционерного общества «ТАУЭР» (далее – эмитент), размещенных путем приобретения акций единственным учредителем акционерного общества.

В соответствии с представленным отчетом об итогах выпуска ценных бумаг эмитентом размещено:

Количество ценных бумаг выпуска: 33 112 514 (тридцать три миллиона сто двенадцать тысяч пятьсот сорок четыре) штук.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 1 000 (одна тысяча) рублей.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 33 112 514 000 (тридцать три миллиарда сто двенадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысяч) рублей.

Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-16528-А.

Одновременно сообщаем, что регистрирующий орган не отвечает за достоверность информации, содержащейся в решении о выпуске ценных бумаг и отчете об итогах выпуска ценных бумаг.

Приложение: 1. Решение о выпуске ценных бумаг акционерного общества «ТАУЭР» на 4 л. в 2 экз.

2. Отчет об итогах выпуска ценных бумаг акционерного общества «ТАУЭР» на 4 л. в 2 экз.

Директор

Иск. Г.У. Ширяков
(495) 753 9999



Е.И. Курицына

Зарегистрировано " 30 ИЮЛ 2018 201 г.
Государственный регистрационный номер

1 - 01 - 16528 - А -

Банк России

(указывается наименование регистрирующего органа)

Директор Департамента
корпоративных отношений



Е.И. Курицына

(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ АКЦИЙ

Акционерное общество «ТАУЭР»

*акции обыкновенные именные бездокументарные номинальной стоимостью 1 000 рублей
каждая в количестве 33 112 514 штук, способ размещения – приобретение акций
единственным учредителем акционерного общества*

Утверждено решением единственного акционера Акционерного общества «ТАУЭР», принятым «14» июня 2018, Решение единственного акционера Акционерного общества «ТАУЭР» от «14» июня 2018 №б/н

на основании решения об учреждении акционерного общества «ТАУЭР», принятого комитетом кредиторов акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР» от «26» декабря 2017 года, Протокол №б/н от «26» декабря 2017 года и решения об учреждении акционерного общества «ТАУЭР», принятого единственным учредителем акционерным обществом «НОРДСТАР ТАУЭР» от «26» декабря 2017 года, Решение №1-П от «26» декабря 2017 года.

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: г. Москва; (495) 410-79-62

Генеральный директор
АО «ТАУЭР»

«14» июня 2018 г.



С.А. Аглинишкене

222582
2106208

1. Вид ценных бумаг: *акции (именные)*

2. Категория (тип) размещенных акций: *обыкновенные*

3. Форма акций: *бездокументарные*

4. Номинальная стоимость каждой акции выпуска: *1 000 рублей*

5. Количество акций выпуска: *33 112 514 штук*

6. Права владельца каждой акции выпуска:

6.1. Для обыкновенных акций указываются точные положения устава акционерного общества о правах, предоставляемых акционерам обыкновенными акциями: о праве на получение объявленных дивидендов, о праве на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, о праве на получение части имущества акционерного общества в случае его ликвидации:

«5.2. Акционеры имеют право:

5.2.1. Получать причитающуюся им часть распределяемой прибыли (дивидендов) от деятельности Общества в порядке, установленном Уставом.

...

5.2.3. Получать часть имущества или других активов Общества, распределяемых в случае ликвидации Общества, пропорционально количеству акций, которым они владеют.

...

5.2.5. Участвовать в Общих собраниях акционеров лично или через полномочного представителя.

...

5.2.7. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

Уставом не предусмотрено ограничение максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру.

6.2. *Не указывается для данной категории акций.*

6.3. *Не указывается для данной категории акций.*

7. Условия и порядок размещения акций:

7.1. Способ размещения акций: *приобретение акций единственным учредителем акционерного общества.*

7.2. Срок размещения акций: *23.01.2018*

7.3. Цена размещения одной акции выпуска: *1 000 рублей*

7.4. Условия и порядок оплаты акций:

Условия и порядок оплаты акций, в том числе срок оплаты:

Акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества.

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

Не предусмотрена оплата денежными средствами.

Предусмотрена неденежная форма оплаты.

Сведения об имуществе, которым могут оплачиваться акции выпуска: акции настоящего выпуска оплачиваются следующим имуществом:

- *Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Беговая, д.3, стр. 1, общей площадью 135 535,3 кв. м., кадастровый номер 77:09:0005013:9583;*
- *Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Беговая, вл. 3, стр. 1, площадью 12 411+/- 16 кв. м.; кадастровый номер 77:09:0005013:184; договор долгосрочной аренды земельного участка №М-09-032505 от 30.01.2007 с Департаментом земельных ресурсов города Москвы (с дополнениями).*

Условия оплаты и документы, оформляемые при такой оплате:

В случае оплаты уставного капитала недвижимым имуществом - путем подписания акта приема-передачи недвижимого имущества, составленного в соответствии с требованиями законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. При этом датой оплаты размещаемых акций считается дата государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Обществу.

В случае оплаты уставного капитала путем внесения в него права аренды земельного участка – путем подписания дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка и государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

При этом датой оплаты размещаемых акций считается дата государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

Сведения об оценщике (оценщиках), привлекаемом (привлеченном) для определения рыночной стоимости имущества, вносимого в оплату размещаемых ценных бумаг:

Фамилия, имя, отчество оценщика: *Плешкин Андрей Михайлович*

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:

полное наименование саморегулируемой организации оценщиков: *Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»*

Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков: *350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 509*

Регистрационный номер и дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации оценщиков: *№ 00484, дата регистрации: 28.10.2014г.*

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Полное фирменное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: *Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»;*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: *ООО «ЦНЭС»;*

Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: *107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании такого юридического лица: *1027739642006.*

8. Эмитент и (или) регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица обязаны предоставить ему копию настоящего решения о дополнительном выпуске ценных бумаг за плату, не превышающую затраты на ее изготовление.

9. Эмитент обязуется обеспечить права владельцев акций при соблюдении ими установленного

законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав.

10. Иные сведения, предусмотренные Положением о стандартах эмиссии ценных бумаг, порядке государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, государственной регистрации отчетов об итогах выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг: *отсутствуют.*

Прочито, пронумеровано и
скреплено печатью 1А
(4822-430) листов

Генеральный директор
АО «ТАУЭР»

С.А. Азюмашине



Зарегистрировано " 30 ИЮЛ 2018 201 г.**Банк России**

(указывается наименование регистрирующего органа)

Директор Департамента
корпоративных отношенийЕ.Н. Курицына

(подпись уполномоченного лица)

печать регистрирующего органа)

**ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ****Акционерное общество «ТАУЭР»**

акции обыкновенные именные бездокументарные номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, количество подлежавших размещению ценных бумаг в соответствии с зарегистрированным решением об их выпуске – 33 112 514 штук, количество фактически размещенных ценных бумаг – 33 112 514 штук, способ размещения - приобретение акций единственным учредителем акционерного общества

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг:

1 - 01 - 16528 - А -

Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг:

" 30 ИЮЛ 2018 201 г.

Утвержден решением Генерального директора АО «ТАУЭР», принятым «14» июня 2018г., Приказ от «14» июня 2018 г. № 6/н

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: г. Москва; (495) 410-79-62

Генеральный директор
АО «ТАУЭР»
«14» июня 2018 г.



С.А. Аглинишкене

№ 222532
21.06.2018.

-
1. Вид, категория (тип) ценных бумаг: **акции именные**
Категория (тип) 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): **23.01.2018**
5. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги:
Номинальная стоимость ценной бумаги выпуска: **1 000 рублей**
6. Количество размещенных ценных бумаг:
Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых денежными средствами (штук): **0**
Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых иным имуществом (штук): **33 112 514**
Количество размещенных дробных акций и их совокупная номинальная стоимость: **0 штук, 0 рублей.**
7. Цена (цены) размещения ценных бумаг:
1 000 рублей
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: **33 112 514 000 рублей**
б) сумма денежных средств в рублях, внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: **0 рублей**
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 рублей**
г) стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), выраженная в рублях, внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: **33 112 514 000 рублей**
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 рублей**
9. Доля размещенных и неразмещенных ценных бумаг выпуска: **Не указывается для данного способа размещения.**
10. Крупные сделки эмитента, а также сделки, в совершении которых имелась заинтересованность со стороны эмитента, совершенные в процессе размещения ценных бумаг: **Не указывается для данного способа размещения.**
11. Сведения о лицах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента:
а) акции, составляющие не менее чем 2 процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента:
-

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «НОРДСТАР ТАУЭР»*

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

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «НОРДСТАР ТАУЭР»*

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:

таких лиц 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 *таких лиц нет*

12. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента:

а) Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен уставом

б) Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом

в) лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества - эмитента:

Фамилия, имя, отчество: *Адлишикене Светлана Анатольевна*

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: *Генеральный директор*

Занимаемые должности в других организациях:

Полное наименование организации	Занимаемая должность
<i>Общество с ограниченной ответственностью «НЕМАНСКАЯ ЦЕЛЛЮЛОЗА»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ПРОМАКТИВ»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНВЕСТАКТИВ»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Открытое акционерное общество «КОНЦЕРН «ВЕЧЕРНЯЯ МОСКВА»</i>	<i>Исполнительный директор</i>
<i>Открытое акционерное общество «Внешнеэкономическое объединение «Технопромэкспорт»</i>	<i>Исполнительный директор</i>
<i>Акционерного общества «НОРДСТАР ТАУЭР»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>
<i>Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «Астрагролизинг»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал Бич Отель»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>
<i>Открытое акционерное общество «Ивановская домостроительная компания»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>

Стр. 3 из 4

<i>Общество с ограниченной ответственностью «Пивной дом «Пятый океан»</i>	<i>Конкурсный управляющий</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют»</i>	<i>Временный управляющий</i>

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**

С. В. Кушников

Информация, содержащаяся в
свидетельстве № 4 (серия) является



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>02.03.2018</u>	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:09-0005013:9583	
Номер кадастрового квартала: 77:09-0005013			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 77-77-12/032/2009-320, Инвентарный номер: 2140/10, Кадастровый номер: 77:09-0005013:1012			
Адрес:	г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1		
Площадь, м²:	135535.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	42, в том числе подземных 2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1398390112.80		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09-0005013:1909, 77:09-0005013:1914, 77:09-0005013:2422, 77:09-0005013:2428, 77:09-0005013:2435, 77:09-0005013:2438, 77:09-0005013:2451, 77:09-0005013:2453, 77:09-0005013:2454, 77:09-0005013:2460, 77:09-0005013:2461, 77:09-0005013:2474, 77:09-0005013:2476, 77:09-0005013:2488, 77:09-0005013:2499, 77:09-0005013:2503, 77:09-0005013:2504, 77:09-0005013:2541, 77:09-0005013:2541, 77:09-0005013:2555, 77:09-0005013:2566, 77:09-0005013:2569, 77:09-0005013:2579, 77:09-0005013:1317, 77:09-0005013:1320, 77:09-0005013:1330, 77:09-0005013:1338, 77:09-0005013:1371, 77:09-0005013:1372, 77:09-0005013:1375, 77:09-0005013:1383, 77:09-0005013:1390, 77:09-0005013:1393, 77:09-0005013:1407, 77:09-0005013:1409, 77:09-0005013:1918, 77:09-0005013:1936, 77:09-0005013:1949, 77:09-0005013:1961, 77:09-0005013:1963, 77:09-0005013:1974, 77:09-0005013:1986, 77:09-0005013:1993, 77:09-0005013:1995, 77:09-0005013:1997, 77:09-0005013:1998, 77:09-0005013:2006, 77:09-0005013:2007, 77:09-0005013:2008, 77:09-0005013:2018, 77:09-0005013:2039, 77:09-0005013:2041, 77:09-0005013:2048, 77:09-0005013:2055, 77:09-0005013:2068, 77:09-0005013:2069, 77:09-0005013:2080, 77:09-0005013:2109, 77:09-0005013:2138, 77:09-0005013:2145, 77:09-0005013:2146, 77:09-0005013:2153, 77:09-0005013:2161, 77:09-0005013:2165, 77:09-0005013:2165, 77:09-0005013:2170, 77:09-0005013:2171, 77:09-0005013:2175, 77:09-0005013:2194, 77:09-0005013:2200, 77:09-0005013:2216, 77:09-0005013:2220, 77:09-0005013:2226, 77:09-0005013:2235, 77:09-0005013:2245, 77:09-0005013:2253, 77:09-0005013:2260,		

77:09:0005013:2320, 77:09:0005013:2321, 77:09:0005013:2329, 77:09:0005013:2340, 77:09:0005013:2346,
 77:09:0005013:2349, 77:09:0005013:2351, 77:09:0005013:2355, 77:09:0005013:2356, 77:09:0005013:2364,
 77:09:0005013:2378, 77:09:0005013:2395, 77:09:0005013:2398, 77:09:0005013:2399, 77:09:0005013:2405,
 77:09:0005013:2413, 77:09:0005013:1420, 77:09:0005013:1431, 77:09:0005013:1438, 77:09:0005013:1439,
 77:09:0005013:1442, 77:09:0005013:1453, 77:09:0005013:1458, 77:09:0005013:1461, 77:09:0005013:1469,
 77:09:0005013:1470, 77:09:0005013:1474, 77:09:0005013:1478, 77:09:0005013:1481, 77:09:0005013:1493,
 77:09:0005013:1509, 77:09:0005013:1528, 77:09:0005013:1530, 77:09:0005013:1549, 77:09:0005013:1554,
 77:09:0005013:1561, 77:09:0005013:1562, 77:09:0005013:1566, 77:09:0005013:1581, 77:09:0005013:1600,
 77:09:0005013:1604, 77:09:0005013:1607, 77:09:0005013:1612, 77:09:0005013:1613, 77:09:0005013:1622,
 77:09:0005013:1628, 77:09:0005013:1633, 77:09:0005013:1640, 77:09:0005013:1643, 77:09:0005013:1664,
 77:09:0005013:1673, 77:09:0005013:1688, 77:09:0005013:1689, 77:09:0005013:1691, 77:09:0005013:1697,
 77:09:0005013:1701, 77:09:0005013:1715, 77:09:0005013:1720, 77:09:0005013:1730, 77:09:0005013:1731,
 77:09:0005013:1733, 77:09:0005013:1734, 77:09:0005013:1744, 77:09:0005013:1759, 77:09:0005013:1776, 77:09:0005013:1778,
 77:09:0005013:1757, 77:09:0005013:1758, 77:09:0005013:1759, 77:09:0005013:1776, 77:09:0005013:1778,
 77:09:0005013:2590, 77:09:0005013:1314, 77:09:0005013:1315, 77:09:0005013:1322, 77:09:0005013:1328,
 77:09:0005013:1331, 77:09:0005013:1332, 77:09:0005013:1333, 77:09:0005013:1353, 77:09:0005013:1356,
 77:09:0005013:1369, 77:09:0005013:1395, 77:09:0005013:1401, 77:09:0005013:1921, 77:09:0005013:1923,
 77:09:0005013:1925, 77:09:0005013:1784, 77:09:0005013:1788, 77:09:0005013:1794, 77:09:0005013:1804,
 77:09:0005013:1810, 77:09:0005013:1817, 77:09:0005013:1820, 77:09:0005013:1822, 77:09:0005013:1823,
 77:09:0005013:1833, 77:09:0005013:1845, 77:09:0005013:1847, 77:09:0005013:1848, 77:09:0005013:1856,
 77:09:0005013:1883, 77:09:0005013:1884, 77:09:0005013:1891, 77:09:0005013:1894, 77:09:0005013:1895,
 77:09:0005013:1904, 77:09:0005013:1913, 77:09:0005013:2423, 77:09:0005013:2432, 77:09:0005013:2436,
 77:09:0005013:2445, 77:09:0005013:2447, 77:09:0005013:2448, 77:09:0005013:2459, 77:09:0005013:2462,
 77:09:0005013:2471, 77:09:0005013:2478, 77:09:0005013:2483, 77:09:0005013:2486, 77:09:0005013:2491,
 77:09:0005013:2495, 77:09:0005013:2497, 77:09:0005013:2514, 77:09:0005013:2538, 77:09:0005013:2543,
 77:09:0005013:2548, 77:09:0005013:2554, 77:09:0005013:2567, 77:09:0005013:2571, 77:09:0005013:2572,
 77:09:0005013:2574, 77:09:0005013:2575, 77:09:0005013:2584, 77:09:0005013:2586, 77:09:0005013:2588,
 77:09:0005013:1944, 77:09:0005013:1945, 77:09:0005013:1954, 77:09:0005013:1972, 77:09:0005013:1980,
 77:09:0005013:2000, 77:09:0005013:2003, 77:09:0005013:2014, 77:09:0005013:2015, 77:09:0005013:2017,
 77:09:0005013:2020, 77:09:0005013:2051, 77:09:0005013:2056, 77:09:0005013:2057, 77:09:0005013:2062,
 77:09:0005013:2065, 77:09:0005013:2070, 77:09:0005013:2075, 77:09:0005013:2083, 77:09:0005013:2087,
 77:09:0005013:2098, 77:09:0005013:2101, 77:09:0005013:2113, 77:09:0005013:2119, 77:09:0005013:2129,
 77:09:0005013:2132, 77:09:0005013:2135, 77:09:0005013:2149, 77:09:0005013:2152, 77:09:0005013:2156,
 77:09:0005013:2158, 77:09:0005013:2191, 77:09:0005013:2205, 77:09:0005013:2209, 77:09:0005013:2214,
 77:09:0005013:2218, 77:09:0005013:2222, 77:09:0005013:2237, 77:09:0005013:2239, 77:09:0005013:2252,
 77:09:0005013:2269, 77:09:0005013:2272, 77:09:0005013:2276, 77:09:0005013:2287, 77:09:0005013:2291,
 77:09:0005013:2293, 77:09:0005013:2318, 77:09:0005013:2331, 77:09:0005013:2336, 77:09:0005013:2337,
 77:09:0005013:2354, 77:09:0005013:2358, 77:09:0005013:2360, 77:09:0005013:2363, 77:09:0005013:2370,
 77:09:0005013:2380, 77:09:0005013:2381, 77:09:0005013:2392, 77:09:0005013:2400, 77:09:0005013:2401,
 77:09:0005013:1419, 77:09:0005013:1426, 77:09:0005013:1427, 77:09:0005013:1486, 77:09:0005013:1465,
 77:09:0005013:1467, 77:09:0005013:1472, 77:09:0005013:1485, 77:09:0005013:1486, 77:09:0005013:1489,
 77:09:0005013:1497, 77:09:0005013:1500, 77:09:0005013:1502, 77:09:0005013:1503, 77:09:0005013:1512,
 77:09:0005013:1521, 77:09:0005013:1529, 77:09:0005013:1536, 77:09:0005013:1543, 77:09:0005013:1557,
 77:09:0005013:1560, 77:09:0005013:1567, 77:09:0005013:1574, 77:09:0005013:1576, 77:09:0005013:1582,
 77:09:0005013:1586, 77:09:0005013:1601, 77:09:0005013:1605, 77:09:0005013:1615, 77:09:0005013:1616,
 77:09:0005013:1619, 77:09:0005013:1626, 77:09:0005013:1637, 77:09:0005013:1641, 77:09:0005013:1642,
 77:09:0005013:1644, 77:09:0005013:1645, 77:09:0005013:1646, 77:09:0005013:1650, 77:09:0005013:1652,
 77:09:0005013:1655, 77:09:0005013:1668, 77:09:0005013:1674, 77:09:0005013:1675, 77:09:0005013:1686,
 77:09:0005013:1707, 77:09:0005013:1709, 77:09:0005013:1712, 77:09:0005013:1713, 77:09:0005013:1760,
 77:09:0005013:1764, 77:09:0005013:1770, 77:09:0005013:1780, 77:09:0005013:1809, 77:09:0005013:1814,
 77:09:0005013:1815, 77:09:0005013:1816, 77:09:0005013:1827, 77:09:0005013:1839, 77:09:0005013:1850,

77:09:0005013:2443, 77:09:0005013:2456, 77:09:0005013:2466, 77:09:0005013:2468, 77:09:0005013:2477, 77:09:0005013:2482, 77:09:0005013:2489, 77:09:0005013:2500, 77:09:0005013:2501, 77:09:0005013:2513, 77:09:0005013:2518, 77:09:0005013:2520, 77:09:0005013:2522, 77:09:0005013:2524, 77:09:0005013:2525, 77:09:0005013:2534, 77:09:0005013:2537, 77:09:0005013:2540, 77:09:0005013:2542, 77:09:0005013:2544, 77:09:0005013:2552, 77:09:0005013:2558, 77:09:0005013:2559, 77:09:0005013:2560, 77:09:0005013:2576, 77:09:0005013:2581, 77:09:0005013:1309, 77:09:0005013:1335, 77:09:0005013:1350, 77:09:0005013:1351, 77:09:0005013:1355, 77:09:0005013:1357, 77:09:0005013:1365, 77:09:0005013:1378, 77:09:0005013:1399, 77:09:0005013:1402, 77:09:0005013:1408, 77:09:0005013:1919, 77:09:0005013:1932, 77:09:0005013:1941, 77:09:0005013:1948, 77:09:0005013:1958, 77:09:0005013:1964, 77:09:0005013:1969, 77:09:0005013:1973, 77:09:0005013:1978, 77:09:0005013:1983, 77:09:0005013:1987, 77:09:0005013:1988, 77:09:0005013:2029, 77:09:0005013:2031, 77:09:0005013:2033, 77:09:0005013:2036, 77:09:0005013:2046, 77:09:0005013:2047, 77:09:0005013:2058, 77:09:0005013:2067, 77:09:0005013:2073, 77:09:0005013:2077, 77:09:0005013:2099, 77:09:0005013:2102, 77:09:0005013:2108, 77:09:0005013:2117, 77:09:0005013:2124, 77:09:0005013:2136, 77:09:0005013:2137, 77:09:0005013:2163, 77:09:0005013:2181, 77:09:0005013:2187, 77:09:0005013:2188, 77:09:0005013:2190, 77:09:0005013:2193, 77:09:0005013:2196, 77:09:0005013:2201, 77:09:0005013:2206, 77:09:0005013:2207, 77:09:0005013:2211, 77:09:0005013:2212, 77:09:0005013:2225, 77:09:0005013:2229, 77:09:0005013:2238, 77:09:0005013:2246, 77:09:0005013:2254, 77:09:0005013:2261, 77:09:0005013:2270, 77:09:0005013:2271, 77:09:0005013:2273, 77:09:0005013:2280, 77:09:0005013:2282, 77:09:0005013:2302, 77:09:0005013:2316, 77:09:0005013:2319, 77:09:0005013:2332, 77:09:0005013:2362, 77:09:0005013:2372, 77:09:0005013:2374, 77:09:0005013:2377, 77:09:0005013:2393, 77:09:0005013:2396, 77:09:0005013:2408, 77:09:0005013:2411, 77:09:0005013:2417, 77:09:0005013:1417, 77:09:0005013:1441, 77:09:0005013:1444, 77:09:0005013:1450, 77:09:0005013:1476, 77:09:0005013:1492, 77:09:0005013:1499, 77:09:0005013:1515, 77:09:0005013:1519, 77:09:0005013:1522, 77:09:0005013:1526, 77:09:0005013:1531, 77:09:0005013:1541, 77:09:0005013:1551, 77:09:0005013:1552, 77:09:0005013:1564, 77:09:0005013:1565, 77:09:0005013:1568, 77:09:0005013:1571, 77:09:0005013:1573, 77:09:0005013:1579, 77:09:0005013:1580, 77:09:0005013:1583, 77:09:0005013:1590, 77:09:0005013:1592, 77:09:0005013:1593, 77:09:0005013:1602, 77:09:0005013:1611, 77:09:0005013:1620, 77:09:0005013:1621, 77:09:0005013:1627, 77:09:0005013:1649, 77:09:0005013:1651, 77:09:0005013:1658, 77:09:0005013:1659, 77:09:0005013:1699, 77:09:0005013:1703, 77:09:0005013:1718, 77:09:0005013:1727, 77:09:0005013:1677, 77:09:0005013:1699, 77:09:0005013:1703, 77:09:0005013:1718, 77:09:0005013:1727, 77:09:0005013:1728, 77:09:0005013:1735, 77:09:0005013:1739, 77:09:0005013:1740, 77:09:0005013:1753, 77:09:0005013:1763, 77:09:0005013:1768, 77:09:0005013:1771, 77:09:0005013:1772, 77:09:0005013:1779, 77:09:0005013:1787, 77:09:0005013:1791, 77:09:0005013:1793, 77:09:0005013:1803, 77:09:0005013:1808, 77:09:0005013:1825, 77:09:0005013:1828, 77:09:0005013:1829, 77:09:0005013:1839, 77:09:0005013:1837, 77:09:0005013:1838, 77:09:0005013:1840, 77:09:0005013:1861, 77:09:0005013:1865, 77:09:0005013:1879, 77:09:0005013:1882, 77:09:0005013:1888, 77:09:0005013:1889, 77:09:0005013:1897, 77:09:0005013:1900, 77:09:0005013:2426, 77:09:0005013:2429, 77:09:0005013:2431, 77:09:0005013:2444, 77:09:0005013:2452, 77:09:0005013:2457, 77:09:0005013:2464, 77:09:0005013:2465, 77:09:0005013:2467, 77:09:0005013:2472, 77:09:0005013:2493, 77:09:0005013:2494, 77:09:0005013:2506, 77:09:0005013:2510, 77:09:0005013:2521, 77:09:0005013:2526, 77:09:0005013:2529, 77:09:0005013:2535, 77:09:0005013:2545, 77:09:0005013:2546, 77:09:0005013:2553, 77:09:0005013:2556, 77:09:0005013:2563, 77:09:0005013:2570, 77:09:0005013:2580, 77:09:0005013:2589, 77:09:0005013:1336, 77:09:0005013:1339, 77:09:0005013:1342, 77:09:0005013:1344, 77:09:0005013:1360, 77:09:0005013:1373, 77:09:0005013:1376, 77:09:0005013:1385, 77:09:0005013:1392, 77:09:0005013:1396, 77:09:0005013:1405, 77:09:0005013:1410, 77:09:0005013:1942, 77:09:0005013:1966, 77:09:0005013:1967, 77:09:0005013:1979, 77:09:0005013:1991, 77:09:0005013:1994, 77:09:0005013:2001, 77:09:0005013:2002, 77:09:0005013:2021, 77:09:0005013:2040, 77:09:0005013:2066, 77:09:0005013:2076, 77:09:0005013:2093, 77:09:0005013:2125, 77:09:0005013:2131, 77:09:0005013:2141, 77:09:0005013:2154, 77:09:0005013:2160, 77:09:0005013:2172, 77:09:0005013:2179, 77:09:0005013:2182, 77:09:0005013:2184, 77:09:0005013:2204, 77:09:0005013:2215, 77:09:0005013:2219, 77:09:0005013:2221, 77:09:0005013:2227, 77:09:0005013:2241, 77:09:0005013:2244, 77:09:0005013:2250, 77:09:0005013:2257, 77:09:0005013:2259, 77:09:0005013:2263, 77:09:0005013:2268, 77:09:0005013:2274, 77:09:0005013:2275, 77:09:0005013:2279, 77:09:0005013:2288, 77:09:0005013:2297, 77:09:0005013:2305, 77:09:0005013:2307, 77:09:0005013:2308,

77:09:0005013:2352, 77:09:0005013:2391, 77:09:0005013:2403, 77:09:0005013:1413, 77:09:0005013:1421,
 77:09:0005013:1429, 77:09:0005013:1432, 77:09:0005013:1434, 77:09:0005013:1437, 77:09:0005013:1473,
 77:09:0005013:1487, 77:09:0005013:1495, 77:09:0005013:1504, 77:09:0005013:1505, 77:09:0005013:1508,
 77:09:0005013:1514, 77:09:0005013:1518, 77:09:0005013:1524, 77:09:0005013:1525, 77:09:0005013:1534,
 77:09:0005013:1545, 77:09:0005013:1553, 77:09:0005013:1569, 77:09:0005013:1606, 77:09:0005013:1617,
 77:09:0005013:1624, 77:09:0005013:1634, 77:09:0005013:1638, 77:09:0005013:1639, 77:09:0005013:1657,
 77:09:0005013:1660, 77:09:0005013:1661, 77:09:0005013:1667, 77:09:0005013:1676, 77:09:0005013:1694,
 77:09:0005013:1723, 77:09:0005013:1725, 77:09:0005013:1761, 77:09:0005013:1766, 77:09:0005013:1800,
 77:09:0005013:1805, 77:09:0005013:1819, 77:09:0005013:1821, 77:09:0005013:1831, 77:09:0005013:1834,
 77:09:0005013:1844, 77:09:0005013:1846, 77:09:0005013:1854, 77:09:0005013:1867, 77:09:0005013:1868,
 77:09:0005013:1872, 77:09:0005013:1878, 77:09:0005013:1880, 77:09:0005013:1885, 77:09:0005013:1915,
 77:09:0005013:2420, 77:09:0005013:2469, 77:09:0005013:2473, 77:09:0005013:2484, 77:09:0005013:2487,
 77:09:0005013:2492, 77:09:0005013:2496, 77:09:0005013:2507, 77:09:0005013:2508, 77:09:0005013:2516,
 77:09:0005013:2530, 77:09:0005013:2539, 77:09:0005013:2547, 77:09:0005013:2550, 77:09:0005013:2551,
 77:09:0005013:2578, 77:09:0005013:2583, 77:09:0005013:2585, 77:09:0005013:1310, 77:09:0005013:1312,
 77:09:0005013:1325, 77:09:0005013:1326, 77:09:0005013:1327, 77:09:0005013:1363, 77:09:0005013:1374, 77:09:0005013:1382,
 77:09:0005013:1358, 77:09:0005013:1359, 77:09:0005013:1363, 77:09:0005013:1374, 77:09:0005013:1382,
 77:09:0005013:1411, 77:09:0005013:1917, 77:09:0005013:1922, 77:09:0005013:1924, 77:09:0005013:1927,
 77:09:0005013:1930, 77:09:0005013:1933, 77:09:0005013:1937, 77:09:0005013:1938, 77:09:0005013:1939,
 77:09:0005013:1940, 77:09:0005013:1946, 77:09:0005013:1953, 77:09:0005013:1960, 77:09:0005013:1971,
 77:09:0005013:1976, 77:09:0005013:1977, 77:09:0005013:1984, 77:09:0005013:1992, 77:09:0005013:2012,
 77:09:0005013:2022, 77:09:0005013:2023, 77:09:0005013:2024, 77:09:0005013:2043, 77:09:0005013:2044,
 77:09:0005013:2063, 77:09:0005013:2071, 77:09:0005013:2072, 77:09:0005013:2085, 77:09:0005013:2104,
 77:09:0005013:2105, 77:09:0005013:2114, 77:09:0005013:2116, 77:09:0005013:2122, 77:09:0005013:2134,
 77:09:0005013:2139, 77:09:0005013:2140, 77:09:0005013:2155, 77:09:0005013:2185, 77:09:0005013:2186,
 77:09:0005013:2197, 77:09:0005013:2198, 77:09:0005013:2199, 77:09:0005013:2203, 77:09:0005013:2217,
 77:09:0005013:2224, 77:09:0005013:2233, 77:09:0005013:2240, 77:09:0005013:2242, 77:09:0005013:2247, 77:09:0005013:2248,
 77:09:0005013:2255, 77:09:0005013:2258, 77:09:0005013:2262, 77:09:0005013:2264, 77:09:0005013:2278,
 77:09:0005013:2290, 77:09:0005013:2304, 77:09:0005013:2310, 77:09:0005013:2313, 77:09:0005013:2315,
 77:09:0005013:2322, 77:09:0005013:2334, 77:09:0005013:2338, 77:09:0005013:2339, 77:09:0005013:2357,
 77:09:0005013:2376, 77:09:0005013:2379, 77:09:0005013:2386, 77:09:0005013:2390, 77:09:0005013:2397,
 77:09:0005013:2404, 77:09:0005013:2407, 77:09:0005013:2409, 77:09:0005013:2414, 77:09:0005013:2416,
 77:09:0005013:1443, 77:09:0005013:1452, 77:09:0005013:1455, 77:09:0005013:1464, 77:09:0005013:1471,
 77:09:0005013:1513, 77:09:0005013:1532, 77:09:0005013:1538, 77:09:0005013:1547, 77:09:0005013:1555,
 77:09:0005013:1559, 77:09:0005013:1563, 77:09:0005013:1570, 77:09:0005013:1584, 77:09:0005013:1587,
 77:09:0005013:1589, 77:09:0005013:1595, 77:09:0005013:1596, 77:09:0005013:1603, 77:09:0005013:1610,
 77:09:0005013:1614, 77:09:0005013:1625, 77:09:0005013:1632, 77:09:0005013:1647, 77:09:0005013:1669,
 77:09:0005013:1678, 77:09:0005013:1679, 77:09:0005013:1680, 77:09:0005013:1695, 77:09:0005013:1696,
 77:09:0005013:1700, 77:09:0005013:1702, 77:09:0005013:1738, 77:09:0005013:1743, 77:09:0005013:1748,
 77:09:0005013:1762, 77:09:0005013:1767, 77:09:0005013:1777, 77:09:0005013:1786, 77:09:0005013:1790,
 77:09:0005013:1792, 77:09:0005013:1799, 77:09:0005013:1801, 77:09:0005013:1813, 77:09:0005013:1824,
 77:09:0005013:1832, 77:09:0005013:1843, 77:09:0005013:1859, 77:09:0005013:1869, 77:09:0005013:1881,
 77:09:0005013:1887, 77:09:0005013:1893, 77:09:0005013:1903, 77:09:0005013:1906, 77:09:0005013:2430,
 77:09:0005013:2434, 77:09:0005013:2439, 77:09:0005013:2449, 77:09:0005013:2480, 77:09:0005013:2485,
 77:09:0005013:2498, 77:09:0005013:2502, 77:09:0005013:2519, 77:09:0005013:2527, 77:09:0005013:2531,
 77:09:0005013:2532, 77:09:0005013:2549, 77:09:0005013:2562, 77:09:0005013:2568, 77:09:0005013:1313,
 77:09:0005013:1318, 77:09:0005013:1323, 77:09:0005013:1334, 77:09:0005013:1334, 77:09:0005013:1343,
 77:09:0005013:1349, 77:09:0005013:1352, 77:09:0005013:1364, 77:09:0005013:1370, 77:09:0005013:1379,
 77:09:0005013:1381, 77:09:0005013:1384, 77:09:0005013:1387, 77:09:0005013:1394, 77:09:0005013:1928,
 77:09:0005013:1931, 77:09:0005013:1947, 77:09:0005013:1950, 77:09:0005013:1959, 77:09:0005013:1965,

г.язлы 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(наименование недвижимости)	
Лист № 02.03.2018	Раздела 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:09:0005013:9583	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТАУЭР", ИНН: 7714422113, ОГРН: 1187746054957		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0005013:9583-77/01/2018-75 от 02.03.2018		
3. Документы-основания:	3.1. 19.02.2018		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, усл.№ 77-77-12/032/2009-320, часть объекта этаж 3, помещение XXVIII/м564 - комната 145; помещение XXVIII/м565 - комната 146; помещение XXVIII/м566 - комната 147; помещение XXVIII/м580 - комната 161; помещение XXVIII/м581 - комната 162; помещение XXVIII/м582 - комната 163; помещение XXVIII/м583 - комната 164; помещение XXVIII/м584 - комната 165; помещение XXVIII/м585 - комната 166; помещение XXVIII/м586 - комната 167; помещение XXVIII/м587 - комната 168; этаж 8, помещение XXXVIII/м1140 - комната 25; помещение XXXVIII/м1141 - комната 26; помещение XXXVIII/м1142 - комната 27; помещение XXXVIII/м1143 - комната 28; помещение XXXVIII/м1144 - комната 29; помещение XXXVIII/м1145 - комната 30; помещение XXXVIII/м1146 - комната 31; помещение XXXVIII/м1147 - комната 32; помещение XXXVIII/м1148 - комната 33; помещение XXXVIII/м1149 - комната 34; помещение XXXVIII/м1150 - комната 35; помещение XXXVIII/м1151 - комната 36; помещение XXXVIII/м1152 - комната 37; помещение XXXVIII/м1153 - комната 38; помещение XXXVIII/м1154 - комната 39; помещение XXXVIII/м1155 - комната 40; помещение XXXVIII/м1156 - комната 41; помещение XXXVIII/м1157 - комната 42; помещение XXXVIII/м1158 - комната 43; помещение XXXVIII/м1159 - комната 44; помещение XXXVIII/м1160 - комната 45; помещение XXXVIII/м1161 - комната 46; помещение XXXVIII/м1162 - комната 47; помещение XXXVIII/м1163 - комната 48; этаж 30, помещение LXI - комнаты 1, 2, 7, 8, с 12 по 14</p>		
4.1.1.	дата государственной регистрации:	17.08.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/011/2011-494	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.02.2011 на семь лет и шесть месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЕМС Информационные Системы Ст-Ай-Эс", ИНН: 7704573120	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 29.12.2010 №30-Д, дата регистрации 17.08.2011, №77-77-09/011/2011-494	
4.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.02.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/051/2016-1043/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до исполнения основного обязательства, - 17.06.2018	

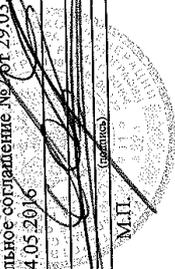
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>в том числе с ограниченной ответственностью гипермаркет «Реалити энд Инвестментс Лимитед»; Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие», ИНН: 7706092528</p>
основание государственной регистрации:	<p>Договор последующей ипотеки от 18.06.2013 №4485/А, дата регистрации 24.06.2013, №77-77-09/083/2013-789; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2013 №4485; Договор уступки прав (требований) от 28.12.2015 №4549; Договор уступки прав (требований) от 03.09.2016 №Ц-01-2016/2323; Дополнительное соглашение к Договору уступки прав (требований) от 05.09.2016 №Ц-01-2016/2323 от 13.10.2016</p>
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small></p>	<p> <small>(подпись)</small> Фурман С. С. <small>(инициалы, фамилия)</small></p>

начиная с 07.12.2016:
"часть объекта по адресу: г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77:09:0005013:9583, площадь

4791, 74 кв.м:
этаж 41, пом. LXXII, часть комнаты 1 площадью 158, 71 кв. м,
этаж 28, пом. LIX, комната 14 площадью 551, 2 кв.м;
этаж 28, пом. LIX, часть комнаты 13 площадью 59, 8 кв. м,
этаж 23, пом. LIV, комнаты 6, 7, 8, 13, 14 площадью 1207, 2 кв. м;
этаж 4, пом. XXX, комната 26,
этаж 34, пом. LXV, комната 12,
этаж 3, пом. XXXVII, комната 4 (часть), площадью 17, 6 кв.м
этаж 35, пом. LXVI, комната 1, площадью 1206, 70 кв.м;
этаж 36, пом. LXVII, комната 1, 2, 6, 7, 11, 12, площадью 240, 08 кв. м,
этаж 40, пом. LXXXI, комната 11 (часть), комната 12 (часть) площадью 539,
этаж 40, пом. LXXXI, комната 1 (часть), 7, комната 11 (часть), комната 12 (часть) площадью 539,
15 кв. м.
машиноместа: этаж 3, 4, 8, пом. XXXVIII м/м552, XXXVIII м/м553, XXXXм/м689; XXXXм/м681,
XXXXIII/м1168, XXXIII/м1194, XXXIII/м1202;
этаж 2, 4, 8, пом. XXV м/м 445, XXXXм/м 684-685, XXX м/м 589, XXX м/м 603-605,
XXXXVIIIм/м1169, XXXVIIIм/м1190-1191, XXXVIIIм/м1197, XXXX682-683, XXXX 664, XXXX 588;
этаж 3, пом. XXXVIIIм/м551;
этаж 4, пом. XXXXм/м 696-699;
этаж 2, пом. XXV м/м 355-361;
этаж 4, пом. XXXXм/м 648-662;
этаж 4, пом. XXV м/м 675-680;
этаж 3, пом. XXVIIIм/м 453-461;

начиная с 01.01.2017:

"часть объекта по адресу: г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77:09:0005013:9583, площадь
6794, 74 кв.м:
этаж 41, пом. LXXII, часть комнаты 1 площадью 158, 71 кв. м,
этаж 28, пом. LIX, комната 14 площадью 551, 2 кв.м;
этаж 28, пом. LIX, часть комнаты 13 площадью 59, 8 кв. м,
этаж 23, пом. LIV, комнаты 6, 7, 8, 13, 14 площадью 1207, 2 кв. м;
этаж 4, пом. XXX, комната 26, площадью 18, 9 кв.м;
этаж 34, пом. LXV, комната 12, площадью 314, 9 кв.м;
этаж 3, пом. XXXVII, комната 4 (часть), площадью 17, 6 кв.м;
этаж 35, пом. LXVI, комната 1, площадью 1206, 70 кв.м;
этаж 36, пом. LXVII, комната 1, 2, 6, 7, 11, 12, площадью 240, 08 кв. м,
этаж 40, пом. LXXXI, комната 11 (часть), комната 12 (часть) площадью 539,
этаж 40, пом. LXXXI, комната 1 (часть), 7, комната 11 (часть), комната 12 (часть) площадью 539,
15 кв. м,
этаж 41, пом. LXXII, 1 (часть), 11 (часть), 12 (часть), площадью 282, 29 кв. м,
этаж 41, пом. LXXII, 1 (часть), 11 (часть), 12 (часть), площадью 515, 81 кв. м,
этаж 39, пом. LXX, 1, 2, 6, 7, 11, 12, площадью 1206, 90 кв. м.
машиноместа: этаж 3, 4, 8, пом. XXXVIII м/м552, XXXVIII м/м553, XXXXм/м689; XXXXм/м681,
XXXXIII/м1168, XXXIII/м1194, XXXIII/м1202;
этаж 2, 4, 8, пом. XXV м/м 445, XXXXм/м 684-685, XXX м/м 589, XXX м/м 603-605,
XXXXVIIIм/м1169, XXXVIIIм/м1190-1191, XXXVIIIм/м1197, XXXX682-683, XXXX 664, XXXX 588;
этаж 3, пом. XXXVIIIм/м551;
этаж 4, пом. XXXXм/м 696-699;
этаж 2, пом. XXV м/м 355-361;

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНДА ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДИЛ ВИЗЕРСА», ИНН: 7714381604
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 27.04.2016 №1/2/3/4-41-Д, дата регистрации 17.05.2016, №77-77/008-77/008/025/2016-2139/1; Дополнительное соглашение от 27.04.2016 №1 к Договору аренды нежилых помещений от 27.04.2016 №1/2/3/4-41-Д; Дополнительное соглашение от 19.06.2016 №2 к договору аренды нежилых помещений от 27.04.2016 №1/2/3/4-41-Д
вид:	Аренда, часть объекта по адресу: г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кал.№ 77:09:0005013:9583, площадью 255, 1 кв.м; этаж 28, пом. LIX, часть комнаты 14, общей площадью 244, 4 кв.м, машинное место: этаж 8: пом. XXXVIII/м 1168, площадью 10, 7 кв.м
дата государственной регистрации:	20.06.2016
номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/025/2016-2642/2
4.1.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 15.06.2018.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк "РЕСО Кредит" (Акционерное общество), ИНН: 7750004305
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 04.05.2016 №28.1-ДДСА; Дополнительное соглашение №2 от 29.03.2016 к договору субаренды нежилых помещений №23-ДДСА от 04.05.2016
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	 М.П. Буторин С.С. (подпись)

Здание		(вид, объекта владения)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
02.03.2018			
Кадастровый номер: 77:09:0005013:9583			
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, часть объекта, этаж 4, пом. XXX м/м689, м/м681, м/м588, этаж 28, пом. LIX, часть комнаты 14 (площадью 366, 60 кв.м.), общей площадью 410, 60 кв.м.		
дата государственной регистрации:	21.06.2016		
номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/025/2016-2654/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 15.06.2018		
4.1.б. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕСО-Лизинг", ИНН: 7709431786		
основание государственной регистрации:	<p>Договор субаренды нежилых помещений от 04.05.2016 №28.2-ДДСА;</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.03.2017 года №2 к договору субаренды нежилых помещений от 04.05.2016 №28.2-ДДСА</p>		
вид:	<p>Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, усл.№ 77-77-12/032/2009-320, часть объекта этаж 4, помещение XXXм/м694 - комната 140; помещение XXXм/м695 - комната 141; помещение XXXм/м702 - комната 148; помещение XXXм/м703 - комната 149; помещение XXXм/м704 - комната 150; помещение XXXм/м705 - комната 151; помещение XXXм/м706 - комната 152; помещение XXXм/м707 - комната 153; помещение XXXм/м708 - комната 154; помещение XXXм/м709 - комната 155; помещение XXXм/м710 - комната 156; помещение XXXм/м711 - комната 157; помещение XXXм/м712 - комната 158; помещение XXXм/м713 - комната 159; помещение XXXм/м714 - комната 160; помещение XXXм/м715 - комната 161; помещение XXXм/м716 - комната 162; помещение XXXм/м717 - комната 163; этаж 8, помещение XXXVIIII176 - комната 61; помещение XXXVIIII177 - комната 62; помещение XXXVIIII178 - комната 63; помещение XXXVIIII179 - комната 64; помещение XXXVIIII180 - комната 65; помещение XXXVIIII181 - комната 66; помещение XXXVIIII182 - комната 67; помещение XXXVIIII183 - комната 68; помещение XXXVIIII207 - комната 92; помещение XXXVIIII208 - комната 93; помещение XXXVIIII209 - комната 94; этаж 31, комната LXII - комнаты с 12 по 14; помещение LXII - комнаты 1, 2, 7, 8</p>		
4.1.7. дата государственной регистрации:	30.11.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-09/057/2011-757		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.06.2011 по 16.06.2021		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Северное Садовое Кольцо", ИНН: 7710866439		
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилых помещений от 16.06.2011 №31-Д, дата регистрации 30.11.2011, №77-77-09/057/2011-757;</p> <p>Дополнительное соглашение от 24.03.2016 № 6 к Договору аренды нежилых помещений от 16.06.2011 №31-Д;</p> <p>Дополнительное соглашение №5 от 17.12.2015 к долгосрочному договору об аренде нежилого помещения от 16.06.2011 №31-Д;</p> <p>Дополнительное соглашение №3 от 06.03.2015 к договору аренды нежилых помещений от 16.06.2011 №31-Д</p>		
4.1.8. вид:			

	<p>Адреса, часть объекта по адресу: г. Москва, ул. Дегтярская, д. 3, стр. 1, нежилые помещения общей площадью 1 352, 06 кв.м. этаж 23, пом. LIV, комнаты 6, 7, 8, 13, 14, этаж 4, пом. XXX м/м589, XXXм/м603, этаж 8, пом. XXXVIIIм/м1191, XXXVIIIм/м1197.</p>
дата государственной регистрации:	25.07.2016
номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/032/2016-368/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 15.06.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью РУСОФТ, ИНН: 7703369080
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений № 23-ДДСА от 01.06.2016
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)</p>	<p>М.П. Фурин С. С. (подпись, фамилия)</p>

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
02.03.2018			77-09-0005013-9583
Кадастровый номер:			
вид:	Аренда, часть здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77-09-0005013-9583, этаж 40, пом. LXXI, ком.1 (часть), 7, 11, 12 (часть), площадью 779, 23 кв.м, машиноместа:		
дата государственной регистрации:	этаж 3, XXVIII м/м 454 - XXVIII м/м 461, площадью 85, 4 кв.м.		
номер государственной регистрации:	29.12.2016		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/008-77/008/036/2016-336/2		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 15.06.2018		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "ВОЛГА ГРУП", ИНН: 7718989383		
вид:	Договор субаренды нежилых помещений от 25.11.2016 №40/1-ДДСА		
дата государственной регистрации:	Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, часть объекта, нежилые помещения общей площадью 314, 39 кв.м.: этаж 41, помещение LXXII, часть комнаты 1 и часть комнаты 12 площадью 127, 54 кв.м, часть комнаты 11, и часть комнаты 12 площадью 154, 75 кв.м; этаж 1, помещение ПМ/м 336-ПМ/м 338, №№ машиномест 141-143.		
номер государственной регистрации:	17.02.2017		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-09-0005013-9583-77/008/2017-8		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 15.06.2018		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "ВОЛГА ГРУП СТРОЙ", ИНН: 7727049844		
вид:	Договор субаренды нежилых помещений от 19.12.2016 №41/7-ДДСА		
дата государственной регистрации:	Аренда, Часть помещения по адресу; г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77-09-0005013-9583, этаж 41, помещение LXXII, часть комнаты 1, площадью 38, 16, этаж 41, помещение LXXII, часть комнаты 11, площадью 161, 45, этаж 41, помещение LXXII, часть комнаты 12, общей площадью 316, 20 кв. м; машиноместа: этаж 3 помещение XXXVIII м/м 462.; комнаты 43, общей площадью 10, 8 кв.м., этаж 3 помещение XXXVIII м/м 464.; комнаты 43, общей площадью 10, 8 кв.м.		
номер государственной регистрации:	17.02.2017		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-09-0005013-9583-77/008/2017-6		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации по 15.06.2018		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КОЛМАР", ИНН: 7701924275		
вид:	Договор субаренды нежилых помещений от 05.12.2016 №41/8-ДДСА		
дата государственной регистрации:	17.02.2017		
номер государственной регистрации:	77-09-0005013-9583-77/008/2017-6		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации по 15.06.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КОЛМАР", ИНН: 7701924275		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 05.12.2016 №41/8-ДДСА		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		(подпись)	
		Фурин С. С.	
		(подпись)	
		М.П.	
		(подпись)	

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
02.03.2018			
Кадастровый номер:		77-09-0005013-9583	
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77-09-0005013:9583/1 этаж 34, пом. LXV, комната 11		
дата государственной регистрации:	20.07.2017		
номер государственной регистрации:	77-09-0005013-9583-77/008/2017-62		
4.1.12. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации по 24.11.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Метсо", ИНН: 7810339041		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилых помещений от 25.11.2015 №ДА 25-11/15		
вид:	Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77-09-0005013:9583, часть объекта, учетный кадастровый №77-09-0005013:9583/2 площадью 1476, 4 кв.м этаж 1, помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение XXIV - комната 3; этаж 3, помещение XXVII - комната 3		
дата государственной регистрации:	08.09.2017		
4.1.13. номер государственной регистрации:	77-09-0005013-9583-77/008/2017-67		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 31.08.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НС-Фуд", ИНН: 7714998531		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилого помещения от 15.08.2017 №123/2-Д		
4.1.14. вид:	Аренда, ЧАСТЬ ОБЪЕКТА подвал 1, помещение II кв.136 - комната 179; помещение II кв.137 - комната 43; помещение II кв.138 - комната 44; помещение II кв.139 - комната 45; помещение II кв.140 - комната 46; помещение II кв.141 - комната 47; помещение II кв.142 - комната 48; помещение II кв.143 - комната 49; помещение II кв.144 - комната 50; помещение II кв.145 - комната 51; помещение II кв.146 - комната 52; помещение II кв.147 - комната 53; помещение II кв.148 - комната 54; помещение II кв.149 - комната 55; помещение II кв.150 - комната 56; помещение II кв.151 - комната 57; помещение II кв.152 - комната 58; помещение II кв.153 - комната 59; помещение II кв.154 - комната 60; помещение II кв.155 - комната 61; помещение II кв.156 - комната 62; помещение II кв.157 - комната 63; помещение II кв.158 - комната 64; помещение II кв.159 - комната 65; помещение II кв.160 - комната 66; помещение II кв.161 - комната 67; помещение II кв.162 - комната 68; помещение II кв.163 - комната 69; помещение II кв.164 - комната 70; помещение II кв.165 - комната 71; помещение II кв.166 - комната 72; помещение II кв.167 - комната 73; помещение II кв.168 - комната 74; помещение II кв.169 - комната 75; помещение II кв.170 - комната 76; помещение II кв.171 - комната 77; помещение II кв.172 - комната 78; помещение II кв.173 - комната 79; помещение II кв.174 - комната 80; помещение II кв.175 - комната 81; помещение II кв.176 - комната 82; помещение II кв.177 - комната 83; помещение II кв.178 - комната 84; помещение II кв.179 - комната 85; помещение II кв.180 - комната 86; помещение II кв.181 - комната 87; помещение II кв.182 - комната 88; помещение II кв.183 - комната 89; помещение II кв.184 - комната 90; помещение II кв.185 - комната 91; помещение II		

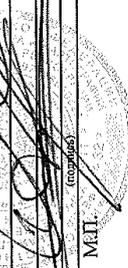
	<p>XXXVI кв.1110 - комната 134; помещения XXXVI кв.1111 - комната 133, помещения XXXVI кв.1112 - комната 134; помещения XXXVI кв.1113 - комната 135; помещения XXXVI кв.1114 - комната 136; помещения XXXVI кв.1115 - комната 137; помещения XXXVI кв.1116 - комната 138; помещения XXXVI кв.1117 - комната 139, помещения XXXVI кв.1118 - комната 140; помещения XXXVI кв.1119 - комната 141; помещения XXXVI кв.1120 - комната 142; помещения XXXVI кв.1121 - комната 143; помещения XXXVI кв.1122 - комната 144; помещения XXXVI кв.1123 - комната 145; помещения XXXVI кв.1124 - комната 146; помещения XXXVI кв.1125 - комната 147; помещения XXXVI кв.1126 - комната 148; помещения XXXVI кв.1127 - комната 149; помещения XXXVI кв.1128 - комната 150; помещения XXXVI кв.1129 - комната 151; помещения XXXVI кв.1130 - комната 152; помещения XXXVI кв.1131 - комната 153; помещения XXXVI кв.1132 - комната 154; помещения XXXVI кв.1133 - комната 155; помещения XXXVI кв.1134 - комната 156; помещения XXXVI кв.1135 - комната 157; помещения XXXVI кв.1136 - комната 158; помещения XXXVI кв.1137 - комната 159; помещения XXXVI кв.1138 - комната 160; помещения XXXVI кв.1139 - комната 161; этаж 8, помещения XXXVI кв.1138 - комната 8, с 12 по 14; этаж 9, помещения XL - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 10, помещения XLI - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 11, помещения XLII - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 12, помещения XLIII - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 13, помещения XLIV - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 14, помещения XLV - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 15, помещения XLVI - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 16, помещения XLVII - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 17, помещения XLVIII - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 18, помещения XLIX - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 19, помещения L - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 20, помещения LI - комнаты 1, 2, 9, 16</p>
дата государственной регистрации:	27.05.2010
номер государственной регистрации:	77-77-12/015/2010-022
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты передачи первой части помещений и машиномест, и составляет 15 лет (т.е. по 04.02.2026 года включительно)
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Нефтяная компания "Роснефть", ИНН: 7706107510
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений № 51.05.2010 № 2-20/2010/ТНМ-0320
	
М.П. Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения (полное наименование должности)	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>02.03.2018</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0005013:9583</u>			
4.1.15.	<p>Аренда, часть нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Беговая, д.3, стр.1, площадью: 3 952, 30 кв.м.</p> <p>этаж 3, помещение XXVIII/м501 - комната 82; помещение XXVIII/м502 - комната 83; помещение XXVIII/м503 - комната 84; помещение XXVIII/м504 - комната 85; помещение XXVIII/м505 - комната 86; помещение XXVIII/м506 - комната 87; помещение XXVIII/м507 - комната 88; помещение XXVIII/м508 - комната 89; помещение XXVIII/м509 - комната 90; помещение XXVIII/м510 - комната 91; помещение XXVIII/м511 - комната 92; помещение XXVIII/м512 - комната 93; помещение XXVIII/м513 - комната 94; помещение XXVIII/м514 - комната 95; помещение XXVIII/м515 - комната 96; помещение XXVIII/м516 - комната 97; помещение XXVIII/м517 - комната 98; помещение XXVIII/м518 - комната 99; помещение XXVIII/м519 - комната 100; помещение XXVIII/м520 - комната 101; помещение XXVIII/м521 - комната 102; помещение XXVIII/м522 - комната 103; помещение XXVIII/м523 - комната 104; помещение XXVIII/м524 - комната 105; помещение XXVIII/м525 - комната 106; помещение XXVIII/м526 - комната 107; помещение XXVIII/м527 - комната 108; помещение XXVIII/м528 - комната 109; помещение XXVIII/м529 - комната 110; помещение XXVIII/м530 - комната 111; помещение XXVIII/м531 - комната 112; помещение XXVIII/м532 - комната 113; помещение XXVIII/м533 - комната 114; помещение XXVIII/м534 - комната 115; помещение XXVIII/м535 - комната 116; помещение XXVIII/м536 - комната 117; помещение XXVIII/м537 - комната 118; помещение XXVIII/м538 - комната 119; помещение XXVIII/м539 - комната 120; помещение XXVIII/м540 - комната 121; помещение XXVIII/м541 - комната 122; помещение XXVIII/м542 - комната 123; помещение XXVIII/м543 - комната 124; помещение XXVIII/м544 - комната 125; помещение XXVIII/м545 - комната 126; помещение XXVIII/м546 - комната 127; помещение XXVIII/м547 - комната 128; помещение XXVIII/м548 - комната 129; помещение XXVIII/м549 - комната 130; помещение XXVIII/м550 - комната 131; этаж 23, помещение LIV - комнаты 1, 2, 12; этаж 24, помещение LV - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14</p>		
	<p>дата государственной регистрации: <u>28.05.2010</u></p> <p>номер государственной регистрации: <u>77-77-09/041/2010-607</u></p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>с даты регистрации до 31.12.2022</u></p>		
	<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Астразенека Фармасьютикалз", ИНН: 7704579700</u></p> <p>основание государственной регистрации: <u>ДОГОВОР АРЕНДЫ от 25.03.2010 № 2324 ; Дополнительное соглашение от 19.06.2015 №3 к договору об аренде нежилого помещения от 25.03.2010 №2324; Дополнительное соглашение от 31.12.2015 № 4 к Договору об аренде нежилого помещения от 25.03.2010 №2324; Дополнительное соглашение от 15.04.2016 №6 к долгосрочному договору об аренде нежилого помещения от 25.03.2010 №2324; Дополнительное соглашение № 8 к договору об аренде нежилого помещения № 2324 от 25.03.2010 от 01.06.2017</u></p>		

вид:	<p>аренды, этаж 2-3 пом. L.VI ком.1, 2, 0-6, 12-14, этаж 20 пом. L.VI ком.1, 2, 0-6, 12-14, этаж 21 пом. L.VIII ком.1, 2, 6-8, 12-14, этаж 3 пом. XXVIII/м471 ком.52, пом. XXVIII/м472 ком.53, пом. XXVIII/м473 ком.54, пом. XXVIII/м474 ком.55, пом. XXVIII/м475 ком.56, пом. XXVIII/м476 ком.57, пом. XXVIII/м477 ком.58, пом. XXVIII/м478 ком.59, пом. XXVIII/м479 ком.60, пом. XXVIII/м480 ком.61, пом. XXVIII/м481 ком.62, пом. XXVIII/м482 ком.63, пом. XXVIII/м483 ком.64, пом. XXVIII/м484 ком.65, пом. XXVIII/м485 ком.66, пом. XXVIII/м486 ком.67, пом. XXVIII/м487 ком.68, пом. XXVIII/м488 ком.69, пом. XXVIII/м489 ком.70, пом. XXVIII/м490 ком.71, пом. XXVIII/м491 ком.72, пом. XXVIII/м492 ком.73, пом. XXVIII/м493 ком.74, пом. XXVIII/м494 ком.75, пом. XXVIII/м495 ком.76, пом. XXVIII/м496 ком.77, пом. XXVIII/м497 ком.78, пом. XXVIII/м498 ком.79, пом. XXVIII/м499 ком.80, пом. XXVIII/м500 ком.81 площадью: 7485, 2 кв.м ЧАСТЬ ОБЪЕКТА</p> <p>этаж 3, помещение XXVIII/м471 - комната 52; помещение XXVIII/м472 - комната 53; помещение XXVIII/м473 - комната 54; помещение XXVIII/м474 - комната 55; помещение XXVIII/м475 - комната 56; помещение XXVIII/м476 - комната 57; помещение XXVIII/м477 - комната 58; помещение XXVIII/м478 - комната 59; помещение XXVIII/м479 - комната 60; помещение XXVIII/м480 - комната 61; помещение XXVIII/м481 - комната 62; помещение XXVIII/м482 - комната 63; помещение XXVIII/м483 - комната 64; помещение XXVIII/м484 - комната 65; помещение XXVIII/м485 - комната 66; помещение XXVIII/м486 - комната 67; помещение XXVIII/м487 - комната 68; помещение XXVIII/м488 - комната 69; помещение XXVIII/м489 - комната 70; помещение XXVIII/м490 - комната 71; помещение XXVIII/м491 - комната 72; помещение XXVIII/м492 - комната 73; помещение XXVIII/м493 - комната 74; помещение XXVIII/м494 - комната 75; помещение XXVIII/м495 - комната 76; помещение XXVIII/м496 - комната 77; помещение XXVIII/м497 - комната 78; помещение XXVIII/м498 - комната 79; помещение XXVIII/м499 - комната 80; помещение XXVIII/м500 - комната 81; этаж 25, помещение L.VI - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 26, помещение L.VII - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14; этаж 27, помещение L.VIII - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14</p>
4.1.16.	<p>дата государственной регистрации: 30.07.2010</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/09/058/2010-032</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты государственной регистрации по 15.06.2018</p>
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Дойче Банк", ИНН: 7702216772
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.04.2010г. № 1-Д; Дополнительное соглашение №5 от 08.12.2016 к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 01.04.2010 №1-Д
4.1.17. вид:	<p>Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, строен.1, часть объекта</p> <p>этаж 1, помещение III/м342 - комната 147; помещение III/м343 - комната 148; помещение III/м344 - комната 149; этаж 4, помещение XXX/м кв.621 - комната 67; помещение XXX/м кв.622 - комната 68; помещение XXX/м кв.623 - комната 69; помещение XXX/м кв.624 - комната 70; помещение XXX/м кв.625 - комната 71; помещение XXX/м кв.626 - комната 72; помещение XXX/м кв.627 - комната 73; помещение XXX/м кв.628 - комната 74; помещение XXX/м кв.629 - комната 75; помещение XXX/м кв.630 - комната 76; помещение XXX/м кв.631 - комната 77; помещение XXX/м кв.632 - комната 78; помещение XXX/м кв.633 - комната 79; помещение XXX/м кв.634 - комната 80; помещение XXX/м кв.635 - комната 81; помещение XXX/м кв.636 - комната 82; помещение XXX/м кв.637 - комната 83; помещение XXX/м кв.638 - комната 84; помещение XXX/м кв.639 - комната 85; помещение XXX/м кв.640 - комната 86; помещение XXX/м кв.641 - комната 87; помещение XXX/м кв.642 - комната 88; помещение XXX/м кв.643 - комната 89; помещение XXX/м кв.644 - комната 90; помещение XXX/м кв.645 - комната 91; помещение XXX/м кв.646 - комната 92; помещение</p>

	<p>XXXXX/м кв.04/ - комната 25, помещение XXXX/м кв.003 - комната 114, помещение XXXX/м кв.666 - комната 112; помещение XXXX/м кв.667 - комната 113; помещение XXXX/м кв.668 - комната 114; помещение XXXX/м кв.669 - комната 115; помещение XXXX/м кв.670 - комната 116; помещение XXXX/м кв.671 - комната 117; помещение XXXX/м кв.672 - комната 118; помещение XXXX/м кв.673 - комната 119; помещение XXXX/м кв.674 - комната 120; этаж 22, помещение L.III - комнаты 1, 2, с 6 по 8, с 12 по 14</p>
дата государственной регистрации:	10.09.2010
номер государственной регистрации:	77-77-09/071/2010-123
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.09.2010 по 20.03.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Коммерческий банк "Москоммерцбанк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7744000711</p>
основание государственной регистрации:	<p>ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ от 15.07.2010 № 21-22-1/2010 ; Дополнительное соглашение от 21.12.2015 № 8 к договору аренды нежилых помещений № 21-22-1/2010 от 15 июля 2010г.; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений от 15.06.2010г. №21-22-1/2010 от 29.12.2017 №10</p>
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small></p>	<p>М.П. (подпись) Фурдин С. С. <small>(инициалы, фамилия)</small></p>

Здание		(им. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
02.03.2018		77:09-0005013-9583	
Кадастровый номер:			
	вид:	Аренда, часть объекта этаж 4, помещение XXX м/м700 - комната 146; помещение XXX м/м701 - комната 147; помещение XXX м/м721 - комната 167; помещение XXX м/м722 - комната 168; помещение XXX м/м723 - комната 169; помещение XXX м/м724 - комната 170; помещение XXX м/м725 - комната 171; этаж 35, помещение LXXVI - комнаты 11, 12	
	дата государственной регистрации:	18.09.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/038/2012-338	
4.1.18.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 15.06.2018.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Метриум", ИНН: 7702787952	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 25.07.2012 №35-2-Д, дата регистрации 18.09.2012, №77- 77-09/038/2012-338; Дополнительное соглашение №7 от 20.12.2016 к Договору аренды нежилых помещений №35- 2-Д от 25.07.2012	
	вид:	Аренда, часть объекта этаж 3, помещение XXVIII/м555 - комната 136; помещение XXVIII/м556 - комната 137; помещение XXVIII/м557 - комната 138; помещение XXVIII/м558 - комната 139; помещение XXVIII/м559 - комната 140; помещение XXVIII/м560 - комната 141; помещение XXVIII/м561 - комната 142; помещение XXVIII/м562 - комната 143; помещение XXVIII/м563 - комната 144; помещение XXVIII/м570 - комната 151; помещение XXVIII/м571 - комната 152; помещение XXVIII/м572 - комната 153; помещение XXVIII/м573 - комната 154; помещение XXVIII/м574 - комната 155; помещение XXVIII/м575 - комната 156; помещение XXVIII/м576 - комната 157; помещение XXVIII/м577 - комната 158; помещение XXVIII/м578 - комната 159; помещение XXVIII/м579 - комната 160	
4.1.19.	дата государственной регистрации:	13.02.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/042/2013-449	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента государственной регистрации до 30.10.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Стройтрансгаз", ИНН: 5700000164	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.10.2012 №32-Д, дата регистрации 13.02.2013, №77-77-09/042/2013-449	
4.1.20.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, часть объекта этаж 2, помещение XXV/м424 - комната 95; помещение XXV/м425 - комната 96; помещение XXV/м426 - комната 97; помещение XXV/м427 - комната 98; помещение XXV/м428 - комната 99; помещение XXV/м429 - комната 100; помещение XXV/м430 - комната 101; помещение XXV/м431 - комната 102; помещение XXV/м448 - комната 119; помещение XXV/м449 - комната 120; помещение XXV/м450 - комната 121; помещение XXV/м451 - комната 122; помещение XXV/м452 - комната 123; этаж 39, помещение LXX - комнаты 1, 2, 6, 7, 11, 12	

дата государственной регистрации:	18.12.2013
номер государственной регистрации:	77-77-09/109/2013-808
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5(Пять) лет с даты государственной регистрации
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Стройтрансгаз", ИНН: 5700000164
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений между ЗАО "НОРДСТАР ТАУЭР" и ОАО "СТРОЙТРАНСГАЗ" от 22.07.2013 №30-1/2013, дата регистрации 18.12.2013, №77-77-09/109/2013-808
 М.П.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	 (подпись)
	(инициалы, фамилия)

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
02.03.2018			
Кадастровый номер: 77:09-0005013:9583			
4.1.21.	Аренда, часть объекта этаж 2, помещение XXV/м 378 - комната 49; помещение XXV/м 379 - комната 50; помещение XXV/м 380 - комната 51; помещение XXV/м 381 - комната 52; помещение XXV/м 382 - комната 53; помещение XXV/м 383 - комната 54; помещение XXV/м 384 - комната 55; помещение XXV/м 385 - комната 56; помещение XXV/м 386 - комната 57; помещение XXV/м 387 - комната 58; помещение XXV/м 388 - комната 59; помещение XXV/м 389 - комната 60; помещение XXV/м 390 - комната 61; помещение XXV/м 391 - комната 62; помещение XXV/м 392 - комната 63; помещение XXV/м 393 - комната 64; помещение XXV/м 394 - комната 65; помещение XXV/м 395 - комната 66; помещение XXV/м 396 - комната 67; помещение XXV/м 397 - комната 68; помещение XXV/м 398 - комната 69; помещение XXV/м 399 - комната 70; помещение XXV/м 400 - комната 71; помещение XXV/м 401 - комната 72; помещение XXV/м 402 - комната 73; помещение XXV/м 403 - комната 74; помещение XXV/м 404 - комната 75; помещение XXV/м 405 - комната 76; помещение XXV/м 406 - комната 77; помещение XXV/м 407 - комната 78; помещение XXV/м 408 - комната 79; помещение XXV/м 409 - комната 80; помещение XXV/м 410 - комната 81; помещение XXV/м 411 - комната 82; помещение XXV/м 412 - комната 83; помещение XXV/м 413 - комната 84; помещение XXV/м 414 - комната 85; помещение XXV/м 415 - комната 86; помещение XXV/м 416 - комната 87; помещение XXV/м 417 - комната 88; помещение XXV/м 418 - комната 89; помещение XXV/м 419 - комната 90; помещение XXV/м 420 - комната 91; помещение XXV/м 421 - комната 92; помещение XXV/м 422 - комната 93; этаж 28, помещение LIX - комнаты 1, 2, 12; этаж 29, помещение LX - комнаты 1, 2, с 6 по 9, с 13 по 15		
	дата государственной регистрации:	12.03.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/042/2013-451	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2012 по 21.03.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Нефтяная компания "Роснефть", ИНН: 7706107510	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 23.10.2012 №28-29-Д/ТНМ-0985/12, дата регистрации 13.02.2013, №77-77-09/042/2013-451; Соглашение о перемене лица в обязательстве по Договору аренды №28-29-Д/ТНМ-0985/12 от 23.10.2012 от 01.08.2013, дата регистрации 12.03.2014, №77-77-09/010/2014-184	
4.1.22.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1 этаж 1, помещение III - комнаты 5, 58, 61, 62; помещение III м/м 287 - комната 92; помещение III м/м 348 - комната 153; помещение III м/м 349 - комната 154; этаж 2, помещение XXV - комната 3; этаж 8, помещение XXXVIII м/м 1196 - комната 81	
	дата государственной регистрации:	14.11.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-08/034/2014-942	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 31.07.2021	
		Общество с ограниченной ответственностью "Беговая", ИНН: 7714939800	

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Договор аренды нежилых помещений от 21.07.2014 №1-1 Р-Д; Дополнительное соглашение №5 от 20.07.2016 к Договору аренды нежилого помещения от 21.07.2014 №1-1Р-Д</p> <p>Аренда, г.Москва, ул.Беговая, д.3, стр.1, кад.№ 77-09-0005013:9583, помещение, назначение: нежилое, общей площадью 54,66 кв.м., этаж 1, помещение III, комната 57, этаж 2, помещение XXIV, часть комнаты 4.</p> <p>13.01.2015</p> <p>77-77/001-08/081/2014-390/2</p> <p>с даты государственной регистрации до 23.11.2019 г. включительно.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Беговая", ИНН: 7714939800</p>
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды от 24.11.2014 №2-2Р-Д; Дополнительное соглашение №1 от 24.11.2015 к договору аренды нежилых помещений от 24.11.2014 №2-2Р-Д; Дополнительное соглашение №2 от 30.06.2016 к договору аренды нежилых помещений от 24.11.2014 №2-2Р-Д</p>
вид:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации:	данные отсутствуют
номер государственной регистрации:	данные отсутствуют
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
4.1.23. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	<p>(полное наименование должности)</p> <p>М.П.</p> <p>Ф.И.О. (полностью)</p> <p>Ф.И.О. (полностью, фамилия)</p>

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

165 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

