

119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 70/11  
тел.: +7 (495) 669-2339  
[www.pleyadaconsulting.ru](http://www.pleyadaconsulting.ru)



ПЛЕЯДА  
КОНСАЛТИНГ

Порядковый № 116/2017 от 29 сентября 2017 года

# **Отчет об оценке объектов оценки**

**2 315 220 акций  
обыкновенных именных бездокументарных  
Акционерного общества «Уния»  
выпуска 1-01-82470-Н,  
составляющих совокупно пакет  
100% акций**

по состоянию на 31 августа 2017 года

Дата составления отчета –  
29 сентября 2017 года.

---

Москва, 2017 г.



**Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Север Эссет Менеджмент» Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных  
инвестиций «СЭМ Эстейт Первый»  
г-ну Маринину О.В.**

*Уважаемый Олег Владимирович!*

*В соответствии с подписанным Заданием № 8 на оценку от 19 сентября 2017 года к Договору к № 21-02/2014 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 04 февраля 2014 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Север Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый» и Закрытым акционерным обществом «Плеяда консалтинг», дипломированный оценщик Е.Е.Некрасов произвёл оценку справедливой (рыночной) стоимости представленных для оценки ценных бумаг.*

*Оценка произведена по состоянию на 31 августа 2017 года после получения исходных данных, ознакомления с объектом оценки, проверки его хозяйственной и функциональной пригодности, которые могли бы быть полезны при расчёте справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых ценных бумаг.*

*Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326; иных Федеральных стандартов оценки, принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации), Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков, а также Международными стандартами финансовой отчетности (с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).*

*Анализ исходной информации и рыночных данных, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также конкретные расчеты представлены в соответствующих разделах отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.*

*ЗАО «Плеяда консалтинг» не проводило как часть настоящей работы экспертизу правоустанавливающих документов на имущество, составляющего капитал оцениваемого общества, и какую-либо проверку характеристик объектов недвижимости, составляющих капитал оцениваемого общества, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.*

**Генеральный директор ЗАО «Плеяда консалтинг»**

**В. Г. Светашов**



**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**Закрытого акционерного общества «Плеяда консалтинг»**  
**по установлению в отношении объектов оценки**  
**СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**  
**по состоянию на 31 августа 2017 года**

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**

Акции обыкновенные именные бездокументарные акционерного общества «Уния», количество – 2 315 220 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести двадцать) штук, номинальная стоимость одной акции – 100 (Сто) рублей, регистрационный номер выпуска, присвоенный Банком России – 1-01-82470-Н.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Управляющая компания «Север ЭМ» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый»

**ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:** Акции обыкновенные именные бездокументарные акционерного общества «Уния» входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый».

В соответствии со ст.11 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: "управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими Фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам; имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности".

**ЭМИТЕНТ:** Акционерное общество «Уния».

**ДАТА ОЦЕНКИ:** Оценка произведена по состоянию на 31 августа 2017 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 29 сентября 2017 года.

**НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ:** Результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с объектом оценки, отдельных ограничений нет.

**В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что по состоянию на 31 августа 2017 г. справедливая (рыночная) стоимость одной акции обыкновенной именной бездокументарной Акционерного общества «Уния» в 100%-ном пакете акций составляет 190,56 руб.;**

**справедливая (рыночная) стоимость пакета в 2 315 220 акций обыкновенных именных бездокументарных Акционерного общества «Уния» составляет 441 188 323,20 (Четыреста сорок один миллион сто восемьдесят восемь тысяч триста двадцать три) рубля 20 коп.**

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Экономические, финансовые и технические характеристики оцениваемого имущества, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, представленной заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности.

ЗАО «Плеяда консалтинг» не проводило как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество и какую-либо проверку его характеристик, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

**Генеральный директор ЗАО «Плеяда консалтинг»**

**В. Г. Светашов**



## Содержание

1. Задание на оценку и сопутствующая информация	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Дата проведения оценки	7
1.3. Цели и задачи проведения оценки	7
1.4. Вид стоимости	7
1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	8
1.6. Заявление о соответствии	8
1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	8
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	9
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
4.1. Сведения о заказчике оценки	10
4.2. Сведения об оценщике	10
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	11
5. Основные факты и выводы	11
5.1. Основание для проведения оценки	11
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки	11
6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также анализ внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
8. Описание процесса оценки	22
8.1. Подходы и методы оценки объекта оценки	22
8.2. Обоснование использования подходов и методов оценки	29
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости	30
ПРИЛОЖЕНИЯ	34



## 1. Задание на оценку и сопутствующая информация

### 1.1. Задание на оценку

Согласно п. 21 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированы п. 5 Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326.

<b>Объект оценки, количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций</b>	Акции обыкновенные именные бездокументарные акционерного общества «Уния», количество – 2 315 220 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести двадцать) штук, номинальная стоимость одной акции – 100 (Сто) рублей, регистрационный номер выпуска, присвоенный Банком России – 1-01-82470-Н
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, которой оцениваются (далее также - организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	Полное фирменное наименование на русском языке: Акционерное общество «Уния», сокращенное фирменное наименование: АО «Уния», наименование на иностранном (английском) языке: Unia JSC. Место нахождения: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, дом 10 помещение 11. ОГРН 147746139749
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый». В соответствии со ст.11 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: "управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими Фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам; имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности"
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с</b>	Результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки и для определения рыночной стоимости объекта оценки

<b>Этим ограничения</b>	для целей, определенных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ; отдельных ограничений нет
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая (рыночная) согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
<b>Дата оценки</b>	31 августа 2017 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью Отчета об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в процессе подготовки Отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов;</li> <li>• в процессе подготовки Отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о разумности сделанных финансовых вложений в акции иностранных компаний, а также исходит из допущения, что рыночная стоимость этих вложений со временем не изменилась;</li> <li>• копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;</li> <li>• ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик;</li> <li>• от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;</li> <li>• отчет предназначен для использования в целях, определенных Сторонами в настоящем приложении; использование Заказчиком результатов оценки для иных целей (в т.ч. предоставление Заказчиком Отчета об оценке другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки), является некорректным и за последствия такого использования (в т.ч. за убытки) Оценщик ответственности не несет;</li> <li>• Оценщик обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;</li> <li>• при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;</li> <li>• ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об</li> </ul>

	<p>оценке;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;</li> <li>• итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;</li> <li>• прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.</li> </ul>
--	---

### **1.2. Дата проведения оценки**

Согласно п.8 ФСО № 1 дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Датой оценки объекта оценки является 31 августа 2017 года.

### **1.3. Цели и задачи проведения оценки**

Целями проведения (целью) оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Задачей проведения оценки является применение затратного, сравнительного и (или) доходного подходов к оценке с обоснованием необходимости применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### **1.4. Вид стоимости**

В соответствии с договором на проведение оценки определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

В ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) дано определение рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Согласно статье 7 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) «Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом

или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

По сути сходное определение даёт Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Определение справедливой стоимости

9. Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки».

### **1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Полученная итоговая стоимость действительна только для целей, определенных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ. Рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата ее оценки.

Согласно статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Допущения представлены в Разделе 3 Отчета.

### **1.6. Заявление о соответствии**

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

### **1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Согласно п.23 ФСО № 1 проведение оценки включает 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.

В ходе выполнения задания на оценку проведена работа в полном объеме:

- анализ предоставленных документов;
- интервьюирование представителей Заказчика;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

## **2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка выполнена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями:

1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года № 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года),
2. Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326;
6. Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Российского Общества оценщиков.

## **3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки, ограничения и пределы применения полученного результата**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке:

- в процессе подготовки Отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов;
- копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
- ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик;
- от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
- отчет предназначен для использования в целях, определенных Сторонами в настоящем приложении; использование Заказчиком результатов оценки для иных целей (в т.ч. предоставление Заказчиком Отчета об оценке другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки), является некорректным и за последствия такого использования (в т.ч. за убытки) Оценщик ответственности не несет;
- Оценщик обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике

не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

- мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно при условии неизменности финансовых показателей дочерней компании с иностранной юрисдикцией с даты составления финансовой отчетности до даты оценки.

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

Пределы применения настоящего Отчёта ограничиваются и возможны только в рамках предполагаемого использования результатов оценки указанных в задании на оценку.

#### 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

##### 4.1. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Север Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1063528065611
Дата присвоения ОГРН	12.05.2006
Место нахождения	127051, город Москва, Цветной бульвар, дом 2

##### 4.2. Сведения об оценщике

###### 4.2.1. Сведения об оценщике,

###### работающем на основании трудового договора

**Некрасов Евгений Евгеньевич.** Диплом о профессиональной переподготовке ПП №876973 НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Решением Государственной аттестационной комиссии от 29 апреля 2006г. удостоверено право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Удостоверение о повышении квалификации 772401315855, регистрационный номер 2137, дата выдачи 26 сентября 2014г. о повышении квалификации в НОУ ВПО «Международная академия консалтинга (МАОК)» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов.

Почтовый адрес: 119261, г. Москва, Ленинский проспект д.70/11.

Телефон: 7 (495) 669-23-39.

Адрес электронной почты info@pleyadaconsulting.ru.

Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации оценщиков 26 января 2009 года, регистрационный № 005328. Место нахождения организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01.

СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» и Правилами страхования осуществлено страхо-

вание гражданской ответственности оценщика. Страховой полис на 2016 – 2017 гг. № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-005328 от 07 апреля 2017 года обязательного страхования оценщика. Срок действия договора с 01.07.2017г. по 31.12.2018г.

Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет.

#### **4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Плеяда консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1127746219358
Дата присвоения ОГРН	28 марта 2012 года
Место нахождения	119261, г. Москва, Ленинский проспект д.70/11

#### **4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Иные организации и специалисты при проведении оценки объекта оценки не привлекались.

### **5. Основные факты и выводы**

#### **5.1. Основание для проведения оценки**

В соответствии со ст.9 Закона основанием для проведения оценки объекта оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основанием для проведения данной оценки является Договор № 21-02/2014 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 04 февраля 2014 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Север Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый» и Закрытым акционерным обществом «Плеяда консалтинг» (Задание на оценку №8 на оценку от 19 сентября 2017 года).

#### **5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объектом настоящей оценки являются акции обыкновенные именные бездокументарные акционерного общества «Уния», количество – 2 315 220 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести двадцать) штук, номинальная стоимость одной акции – 100 (Сто) рублей, регистрационный номер выпуска, присвоенный Банком России – 1-01-82470-Н.

#### **5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки**

	Весовой коэффициент	Стоимость одной акции в рамках трех подходов, руб.	Рыночная стоимость одной акции, руб.
Затратный подход	1,0	190,56	190,56
Сравнительный подход	-	Не применялся	-
Доходный подход	-	Не применялся	-
	1		190,56

**В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что по состоянию на 31 августа 2017 г. справедливая (рыночная) стоимость одной акции обыкновенной именной бездокументарной Акционерного общества «Уния» в 100%-ном пакете акций составляет 190,56 руб.;**

**справедливая (рыночная) стоимость пакета в 2 315 220 акций обыкновенных именных бездокументарных Акционерного общества «Уния» составляет 441 188 323,20 (Четыреста сорок один миллион сто восемьдесят восемь тысяч триста двадцать три) рубля 20 коп.**

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

Объектом настоящей оценки являются акции обыкновенные именные бездокументарные акционерного общества «Уния», количество – 2 315 220 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести двадцать) штук, номинальная стоимость одной акции – 100 (Сто) рублей, регистрационный номер выпуска, присвоенный Банком России – 1-01-82470-Н.

Согласно п. 7 и 8 Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию, характеризующую деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:

а) информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;

б) информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);

в) финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;

г) прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию об объекте оценки, в том числе:

а) информацию о структуре уставного (складочного) капитала организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций;

б) информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций;

в) информацию о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций;

г) информацию о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период;

д) сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества.

Общество зарегистрировано 17 февраля 2014 года. ОГРН 1147746139749, ИНН 7710957076, КПП 771001001. Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, дом 10 помещение 11.

Полное фирменное наименование на русском языке: Акционерное общество «Уния»,

сокращенное фирменное наименование: АО «Уния»,

наименование на иностранном (английском) языке: Unia JSC.

*Информация о текущем использовании объекта оценки*

Общество создано с целью осуществления деятельности в соответствии с уставом и направленной на максимальное использование материальных, интеллектуальных, организационных и финансовых возможностей для получения прибыли.

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

*Основной вид деятельности:*

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;

*Дополнительные виды деятельности:*

- Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества;

- Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

- Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

- Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

- Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

Общество вправе вести также иную деятельность, не запрещенную законодательством Российской Федерации. При осуществлении видов деятельности, подлежащих лицензированию, Общество получает в установленном законом порядке соответствующие лицензии.

16 марта 2015 г. зарегистрировано Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг Акционерного общества «Уния» путем закрытой подписки единственному участнику закрытой подписки: Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Север Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "СЭМ Эстейт Первый", ОГРН 1063528065611 в количестве 2 315 000 штук по цене размещения ценных бумаг 218,18 руб.

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 231 522 тыс. руб., разделен на обыкновенные именные акции в количестве 2 315 220 штук номинальной стоимостью 100 рублей за одну акцию, размещен путем эмиссии обыкновенных бездокументарных акций.

Согласно письму ЦБ РФ от 31 августа 2015 года № Т1-48-2-09/135327 решением Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва от 28.08.2015 в государственном регистрационном номере 1-01-82470-Н-001D, присвоенном 16.03.2015 дополнительному выпуску акций обыкновенных именных бездокументарных Акционерного общества «Уния» (дата государственной регистрации дополнительного выпуска – 16.03.2015), в связи с истечением трехмесячного срока с даты государственной регистрации отчета об итогах указанного дополнительного выпуска ценных бумаг (21.05.15) с 28.08.2015 аннулирован индивидуальный номер (код) 001D дополнительного выпуска.

Информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности, финансовая информация, информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности представлена в приложении.

Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки организация не составляет.

В репрезентативном периоде общество не выплачивало дивиденды по результатам финансового года.

В Уставе общества нет сведений о наличии и условиях корпоративного договора, объем правомочий участника акционерного общества, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству, не установлен.

*Анализ правомочности рассмотрения акций, составляющие 100 процентов уставного капитала Акционерного общества «Уния», в качестве объекта оценки*

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ<sup>1</sup> «Содержание права», в соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ (ГК РФ), к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

В ст. 209 ГК РФ раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК РФ в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

1. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

2. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

3. При этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

4. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее. При этом в соответствии со статьями 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном нотариальном удостоверении или государственной регистрации. Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Важным моментом является то, что в соответствии со статьей 165 ГК РФ, несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Таким образом, оценщиками не установлено законодательных (равно как и в уставе акционерного общества «Уния») ограничений оборотоспособности рассматриваемых акций. Следовательно, эти акции могут быть приняты к оценке в качестве объекта оценки без ограничений в оборотоспособности для расчёта рыночной стоимости.

Ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Проведение анализа и расчетов стоимости объекта оценки прежде всего основывались на информации, полученной от заказчика, а также в ходе исследований, проведенных оценщиком.

Предполагается, что информация, предоставленная заказчиком, является надежной и достоверной. Проблемы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и собственным опытом оценщика.

*Информация, представленная заказчиком (перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), состоит из подлинных документов, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке:*

1. Устав Акционерного общества «Уния». Утвержден Решением единственного акционера №07/11/2014 от 07 ноября 2014 года;
2. Бухгалтерский баланс на 31 августа 2017 г.;
3. Отчёт о финансовых результатах за Январь – Август 2017 г.;

4. Расшифровки статей баланса Акционерного общества «Гелиос» на 31.08.2017 г.;
5. Баланс CREMETIO TRADING LTD на 31.08.2017 г.;
6. Справка с расшифровками баланса CREMETIO TRADING LTD на 31.08.2017 г.;

*Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки  
открытых общедоступных данных:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М.: Финансы и статистика, 2003.
4. Интернет-сайты: www.appraiser.ru, www.cbr.ru, www.valnet.ru и пр.

*Анализ финансово-хозяйственной деятельности АО «Уния»*

Проведем анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия с целью:

1. Определения тенденций изменения основных показателей отчетности АО «Уния» по состоянию на 31.08.2017 г.;
2. Определения наличия (отсутствия) признаков банкротства Общества по состоянию на 31.08.2017 г. (согласно Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм.).

Отметим, что проведение анализа финансового состояния предприятия является одной из основных стадий в оценке бизнеса. Выводы, полученные в ходе анализа, должны быть тем фундаментом, на основе которого возводится «здание оценки», доказательной базой, подтверждающей заключения оценщика относительно определяемой стоимости Общества.

Кроме того, в ходе анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия оценщик определяет перечень возможных подходов и методов оценки.

Финансовый анализ предприятия проводится на основе текущих данных финансовой отчетности, все требования и обязательства Общества оцениваются по состоянию на 31.08.2017 г.

Отчетные данные представлены в тыс. руб.

Расчеты осуществляются с помощью таблиц Microsoft Excel.

Анализ показателей активов и пассивов баланса и отчета о прибылях и убытках предприятия показал следующее:

Таблица №6.1

БАЛАНС	Код	31.08.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>I. Внеоборотные активы</b>				
Финансовые вложения	1170	504367	504367	504367
Отложенные налоговые активы	1180	92	40	40
Итого по разделу I	1100	504459	504407	504407
<b>II. Оборотные активы</b>				
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	20	20	17
Дебиторская задолженность	1230	6	5	4
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	515	812	1218
Итого по разделу II	1200	541	836	1239
<b>БАЛАНС</b>	1600	505000	505243	505646
<b>III. Капитал и резервы</b>				
Уставный капитал	1310	231522	231522	231522
Добавочный капитал (без переоценки)		273587	273587	273587
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(139)	70	41
Итого по разделу III	1300	504970	505179	505150
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	1420	0	50	-
Итого по разделу IV	1400	00	50	-
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	1510	-	-	470
Кредиторская задолженность	1520	30	24	26
Итого по разделу V	1500	30	14	496
<b>БАЛАНС, тыс. руб.</b>	1700	505000	505243	505646

Таблица № 6.2

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ		
Наименование показателя	код	01.01.2017 г. - 31.08.2017 г.
Выручка	2110	-



Себестоимость продаж	2120	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	-
Коммерческие расходы	2210	-
Управленческие расходы	2220	(294)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(294)
Доходы от участия в других организациях	2310	-
Проценты к получению	2320	-
Проценты к уплате	2330	-
Прочие доходы	2340	50
Прочие расходы	2350	(17)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(261)
Текущий налог на прибыль	2410	-
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	52
Прочее	2460	-
Налоговые санкции		-
Чистая прибыль (Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток)	2400	(209)

В результате анализа бухгалтерской отчетности АО "Уния" можно сделать следующие выводы: валюта баланса 505 204 тыс. руб. Валюта баланса медленно уменьшается ввиду наличия непокрытого убытка от текущей деятельности: предприятие не имеет доходов от основной деятельности и не получало в текущем году процентных доходов, а доходы от прочей (неосновной) деятельности не покрывают управленческие расходы.

В структуре активов преобладают внеоборотные активы, их доля в структуре баланса порядка 99,89%.

В структуре пассивов доля собственного капитала в валюте баланса составляет более 99,99%.

В отчете о прибылях и убытках наблюдается отсутствие выручки от операционной деятельности. Прибыль отсутствует.

Исследование баланса предприятия должно производиться двумя методами – вертикальным (исследование коэффициентов на основе текущего баланса) и горизонтальным (оценка тенденций для различных отчетных периодов). Однако горизонтальная оценка тенденций для различных отчетных периодов нецелесообразна ввиду отсутствия у компании самостоятельной хозяйственно-финансовой деятельности, а сделать достоверный аудит компаний, бизнес которых составляет основной актив оцениваемой компании в виде финансовых вложений на балансе самостоятельно оценщик возможности не имеет.

На первом этапе составляется агрегированный (укрупненный) баланс предприятия, на основании данных которого рассчитывается ряд финансовых коэффициентов.

При составлении агрегированного баланса его активы подразделяются по степени ликвидности на краткосрочные активы; долгосрочные активы; постоянные (недвижимые) активы. Все пассивы баланса по строкам платежей (аналогично активам) подразделяются на краткосрочные обязательства; долгосрочные обязательства; постоянные (недвижимые) пассивы.

Таблица №6.3

Агрегат	Статьи баланса	Номера строк баланса	тыс. руб.
<b>Активы</b>			
A1	Наиболее ликвидные активы	1240+1250	515
A2	Быстрореализуемые активы	1230	6
A3	Медленно реализуемые активы	1200-(1240+1250+1230)	20
A4	Трудно реализуемые активы	1100	504459
	Баланс (A1+A2+A3+A4)	1600	505000
<b>Пассивы</b>			
П1	Наиболее срочные обязательства	1520	30
П2	Краткосрочные обязательства	1500-1520	0
П3	Долгосрочные пассивы	1400	0
П4	Постоянные пассивы	1300	504970
	Баланс (П1+П2+П3+П4)	1700	505000

Таблица №6.4

Агрегат	Статьи отчета о прибылях и убытках	Код	тыс. руб.
П5	Выручка от реализации	2110	0
П6	Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг	2120	0

П7	Прибыль (убыток) отчетного периода	2400	-209
П8	Отвлеченные из прибыли средства		0

Далее рассчитываются следующие коэффициенты:

Коэффициент абсолютной ликвидности (К а.л.);

Коэффициент срочной ликвидности (К с.л.);

Коэффициент текущей ликвидности (К т.л.);

Коэффициент автономии (К а.).

Коэффициент абсолютной ликвидности равняется отношению величины наиболее ликвидных активов к сумме наиболее срочных обязательств и краткосрочных пассивов. Чем выше показатель, тем лучше платежеспособность предприятия. Однако значение более 3 может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала.

Таблица №6.5

Показатель	расчет	
Коэффициент абсолютной ликвидности К а.л.	$A1/П1$	17

Вывод: предприятие может в кратчайшие сроки погасить имеющиеся наиболее срочные обязательства.

Коэффициент срочной ликвидности, равный отношению ликвидных средств первого и второго класса к задолженности, отражает прогнозируемые платежные возможности предприятия при условии своевременного проведения расчетов с дебиторами. Оптимальное значение коэффициента считается равным 1, однако он может быть и ниже, но не должен опускаться ниже 0,5.

Таблица №6.6

Показатель	расчет	
Коэффициент срочной ликвидности К с.л.	$(A1+A2)/(П1+П2)$	17

Коэффициент текущей ликвидности - это отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Показывает платежные возможности предприятия, оцениваемые при условии не только своевременных расчетов с дебиторами и благоприятной реализации готовой продукции, но и продажи в случае нужды прочих элементов материальных оборотных средств. Уровень коэффициента зависит от отрасли производства, длительности производственного цикла, структуры запасов и затрат и ряда других факторов, но нормальным все же считается значение коэффициента, равное 2.

Таблица №6.7

Показатель	расчет	
Коэффициент текущей ликвидности К т.л.	$(A1+A2+A3)/(П1+П2)$	18

Как видно из таблицы, значение коэффициента текущей ликвидности практически не отличается от соответствующих значений коэффициента срочной ликвидности.

Коэффициент автономии показывает долю активов предприятия, которые обеспечиваются собственными средствами. Коэффициент автономии характеризует финансовую устойчивость. Нормативное значение для этого показателя более или равно 0,5. Коэффициент автономии характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме активов.

Таблица №6.8

Показатель	расчет	
Коэффициент автономии (Коэффициент финансовой независимости) К а.	стр.1300/ стр.1700	0,9999

Коэффициент соотношения собственных и заемных средств - отношение величины собственных средств к величине обязательств.

Таблица №6.9

Показатель	расчет	
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	$П4/(П1+П2+П3)$	>1000

Анализ данных таблицы показывает, что у предприятия достаточно собственных оборотных средств, необходимых для финансовой устойчивости.

Признаки банкротства определены ст. 3 федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": «2. Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или)

исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены».

Нами не установлены факты такого неисполнения обязательств, поэтому при оценке возможно применение метода стоимости скорректированных чистых активов.

Копии документов приведены в приложении к отчету.

**7. Анализ рынка объекта оценки,  
а также анализ других внешних факторов,  
не относящихся непосредственно к объекту оценки,  
но влияющих на его стоимость**

По ФСО - 3 в не зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

По ФСО - 8 Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

*Обзор экономики России в августе 2017 г.<sup>2</sup>*

Во втором квартале экономика России выросла на 2,5 процента, по сравнению с 0,5 процента в первом квартале, поскольку страна постепенно восстанавливается после двухлетнего кризиса, говорится в сообщении Федеральной службы государственной статистики (Росстат). Служба статистики Росстат сообщила в своем заявлении, что валовой внутренний продукт (ВВП) увеличился во втором квартале на 2,5 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Этот показатель несколько ниже, чем оценка правительства в 2,7 процента, но гораздо более позитивный, чем прогнозировали большинство экономистов. Правительство России поставило задачу обеспечить рост экономики за весь 2017 год на уровне в два процента.

По данным Минэкономразвития, рост ВВП России в июле замедлился до 1,5% в годовом выражении.

Промышленное производство в России выросло на 1,1 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в июле 2017 года, что оказалось меньше ожиданий рынка в 3,3 процента и роста на 3,5 процента в предыдущем месяце. Выпуск сократился в обрабатывающей промышленности (-0,8 процента с 2,9 процента в июне) и распределении воды, сточных вод (-4,0 процента от -0,3 процента). Между тем, производство росло медленными темпами как для добычи полезных ископаемых (4,0 процента с 5,2 процента в июне), так и для электроэнергии и газа (0,1 процента от 0,6 процента). На ежемесячной основе промышленное производство сократилось на 2,5 процента.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 8,1% до 8,69 млрд. долл. в июне 2017 года по сравнению с 8,04 млрд. долл. в том же месяце годом ранее и выше рыночных ожиданий в размере 7,5 млрд. долл. Экспорт вырос на 22,8% до 29,52 млрд долл., а импорт вырос на 30,2% до 20,83 млрд. долл.

Потребительские цены в России выросли на 3,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в августе 2017 года, что меньше, чем 3,9% в июле, и ниже ожиданий рынка в 3,7%. Это самый низкий уровень инфляции с 1991 года, в основном из-за замедления роста цен на продовольствие и транспорт.

Уровень безработицы в России в июле 2017 года составил 5,1 процента, без изменений по сравнению с предыдущим месяцем и по сравнению с 5,3 процента в тот же период год назад. Число безработных сократилось на 220 тыс. человек по сравнению с предыдущим годом и составило 3,905 млн. человек.

<sup>2</sup> <http://www.ereport.ru/reviews/rev201708.htm>

### *Корпоративная структура кипрской компании*

В частных компаниях с ответственностью, ограниченной акциями, существует определенный круг лиц, наличие которых является обязательным по Закону. Это директор, секретарь, акционер и бенефициар.

Директором компании может выступать физическое или юридическое лицо, резидентность директора для регистрации компании значения не имеет. Но следует иметь в виду, что резидентность директора компании влияет на резидентность самой компании. Первые директора назначаются подписчиками устава и учредительного договора (будущими акционерами). Впоследствии смена директоров происходит путем принятия решения акционерами. Кроме того, директора могут сменяться решением самих директоров (эта возможность предусмотрена практически во всех странах с англосаксонской системой права), если это прописано в уставе. Информация о директоре является публичной, она подается в Государственный реестр при регистрации компании и находится в открытом доступе. В случае смены директоров компания обязана подать информацию о новых директорах в Государственный реестр.

Следующее обязательное лицо в компании – секретарь. Требование об обязательном назначении в компании секретаря установлено Законом о компаниях (Глава 113, Часть 4, ст. 171). Эту функцию могут выполнять как физические, так и юридические лица; как резиденты, так и нерезиденты. Секретарь выполняет технические задачи: подает соответствующие документы в реестр, ведет реестры директоров и акционеров, отслеживает переписку и прочее. Как правило, функцию секретаря выполняет компания, предоставляющая директорский сервис и юридический адрес – это обусловлено удобством администрирования компании. Применительно к должности секретаря установлены следующие ограничения: директор компании не может выступать в качестве секретаря, а юридическое лицо, единственным директором которого является единственный директор компании, не может выступать в качестве секретаря. Акционерами компании с ответственностью, ограниченной акциями, могут быть физические и юридические лица, резиденты и нерезиденты Кипра. Формально резидентность участников является одним из показателей, определяющих резидентность компании, однако на практике в настоящий момент данное предписание налоговыми органами Кипра не применяется.

В частной компании с ограниченной ответственностью, минимально может быть один участник, максимально – 50. Информация об акционерах и количестве принадлежащих каждому акционеру акций находится в открытом доступе Государственного реестра. Такая информация фиксируется в сертификате об акционерах. Сертификат целесообразно заказывать в Государственном реестре при каждом изменении состава акционеров компании. Данные об акционерах, равно как и директорах и секретарях, из Государственного реестра может получить любое заинтересованное лицо.

Бенефициар – это фактический собственник компании, ее выгодоприобретатель, который управляет компанией непосредственно или опосредованно с помощью номинального сервиса, т. е. через номинального директора и/или номинального акционера. При использовании в структуре кипрской компании номинальных держателей акций (номинальных акционеров) права бенефициара компании подтверждаются трастовой декларацией (Deed of Trust). Это документ, подписываемый номинальным акционером, в котором определяются условия владения акциями в пользу бенефициара. Информация о бенефициарах не подается в Государственный реестр и не подлежит раскрытию третьим лицам, т. е. отсутствует в публичном доступе. Она хранится у профессиональных посредников, которые предоставляют компании различного рода услуги (услуги по регистрации, номинальный сервис, аудиторские, банковские и пр.). При наличии в кипрской компании номинального директора, оперативное управление компанией осуществляет поверенный – лицо, которому номинальный директор выдает доверенность на совершение определенных действий от имени компании. Нередки случаи, когда бенефициар совпадает в одном лице с поверенным компании. Но поверенным может быть и лицо, отличное от бенефициара. Уставный капитал и акции компании Кипрское законодательство не устанавливает для частных кипрских компаний каких-либо ограничений, относящихся к размеру уставного капитала. Минимальные требова-

ния об оплате также отсутствуют. По сложившейся практике уставный капитал кипрской компании составляет 1 000 Евро. Акции кипрской компании именные, могут делиться на любое количество классов и серий, в том числе предусматривать специальные преимущественные права. Выпуск акций осуществляется по решению директоров компании.

При увеличении или уменьшении уставного капитала, объявленного в уставе компании, соответствующая информация должна быть предоставлена в публичный реестр и внесена в устав компании. Регистрация кипрской компании. Корпоративные документы Процедура регистрации кипрской компании происходит поэтапно. В первую очередь производится проверка предполагаемого наименования компании в Государственном реестре. Государственный реестр вправе отказать в регистрации проверяемого наименования компании, если оно схоже с наименованием уже зарегистрированной кипрской компании (как по написанию, так и по произношению). После того как наименование одобрено, составляются и подписываются устав (Memorandum) и учредительный договор (Articles of Association). В учредительном договоре прописывается название компании, ее структура, основные цели, указание на ограниченную ответственность участников (для компаний с ограниченной акциями/гарантией ответственностью), величина уставного капитала и его разделение на акции, а также иные положения (Закон о компаниях, Глава 113, Часть 1, ст. 4).

В уставе закреплены принципы взаимоотношений между участниками компании, описаны процедуры созыва собраний акционеров, принятия решений, а также перевода акций. В дальнейшем, чтобы внести изменения или дополнения в учредительные документы, компания должна будет принять специальное решение о внесении изменений и/или дополнений (Закон о компаниях, Глава 113, Часть 1, ст. 12). Будущие акционеры (до регистрации компании – подписчики) подписывают учредительные документы, которые вместе с соответствующим заявлением передаются в Государственный реестр. После регистрации компании Государственный реестр выпускает четыре сертификата компании: - сертификат о регистрации (Certificate of incorporation); - сертификат о директорах и секретаре (Certificate of Directors & Secretaries); - сертификат об акционерах (Certificate of Shareholders); - сертификат о юридическом адресе (Certificate of Registered Office).

Четыре сертификата компании являются в дальнейшем документальным доказательством юридического существования компании. Кроме того, Государственный реестр выдает устав и учредительный договор с отметками о регистрации компании. Четыре сертификата компании, устав и учредительный договор – это основные учредительные документы компании. Среди дополнительных юридических документов, которые впоследствии могут служить подтверждением каких-либо изменений в структуре компании, можно назвать:

- сертификат хорошего состояния (Certificate of Good standing). Он выдается Государственным реестром и содержит информацию о том, что компания состоит в Государственном реестре (т. е. находится в хорошем состоянии - не ликвидирована, и не вычеркнута).

- Certificate of incumbency. Это документ, в котором детально прописывается корпоративная структура компании, а также информация о внесении в устав изменений.

- Налоговый сертификат (Tax Certificate) - справка, выдаваемая налоговыми органами, подтверждающая резидентность кипрской компании в налоговом смысле на территории Кипра.

- Электронная выписка из реестра на греческом языке (Company Search), в которой содержится актуальная информация о директоре, секретаре, акционере и уставном капитале компании на текущую дату ее получения.

Владение недвижимостью (как российской, так и зарубежной) через специально создаваемые для этого иностранные компании - привычная практика. Причиной этого является желание собственников разделить риски, связанные с владением дорогостоящим имуществом. К тому же многие владельцы хотят снизить риски потери имущества из-за недружественных действий конкурентов и рейдеров. Эти задачи решаются путем сокрытия реального владельца имущества за иностранной структурой, которую созда-

ют так, чтобы было сложно определить конечного бенефициара. При этом в качестве акционера традиционно выступает номинальное лицо либо иностранная компания, владелец которой - организация из оффшорной юрисдикции, где нет публичного реестра акционеров. Как правило, руководителями в таких компаниях также являются номиналы.

Положения пункта 3.2 статьи 23 НК РФ требуют своевременно раскрывать сведения об участниках иностранной организации, которая владеет российской недвижимостью. А если владельцем недвижимости является иностранная структура без образования юридического лица - то сведения о ее учредителях, бенефициарах и управляющих. Однако практика показывает, что в настоящее время владельцы недвижимости склонны к сохранению конфиденциальности. Помимо конфиденциальности распространенной причиной структурирования владения недвижимым имуществом через иностранные компании является привлечение международного финансирования.

*Информация о состоянии и перспективах развития отрасли консалтинговых услуг.*

*Положение организации, ведущей бизнес, в отрасли*

Общество фактически не ведет бизнес по основным видам деятельности:

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Консультирование по вопросам финансового посредничества;
- Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества,

поэтому положение организации, ведущей бизнес, в отрасли не может быть определено достоверно.

## **8. Описание процесса оценки**

### **8.1. Подходы и методы оценки объекта оценки**

Оценка стоимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» даёт определения:

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

3. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

...15. Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

16. Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

17. Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

18. При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

19. Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

20. Несмотря на то, что предприятие должно иметь доступ к рынку, оно не обязано продавать конкретный актив или передавать конкретное обязательство на дату оценки, чтобы иметь возможность оценить справедливую стоимость на основе цены, действующей на данном рынке.

#### Участники рынка

22. Предприятие должно оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив или обязательство, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

23. При разработке данных допущений предприятию нет необходимости идентифицировать конкретных участников рынка. Вместо этого предприятие должно идентифицировать общие характеристики, которые отличают участников рынка, рассмотрев факторы, специфические для всего нижеперечисленного:

- (a) актив или обязательство;
- (b) основной (или наиболее выгодный) рынок для актива или обязательства; и
- (c) участники рынка, с которыми предприятие вступило бы в сделку на данном рынке.

#### Цена

24. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

#### ...Методы оценки

61. Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

62. Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах В5 - В11. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

63. В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

64. Если цена операции представляет собой справедливую стоимость при первоначальном признании и в последующих периодах для оценки справедливой стоимости будет использоваться метод оценки, при котором используются ненаблюдаемые исходные данные, такой метод оценки должен быть откалиброван таким образом, чтобы при первоначальном признании результат, полученный при использовании данного метода оценки, равнялся цене операции. Калибровка гарантирует отражение в методе оценки текущих рыночных условий и помогает предприятию определить, необходимо ли корректировать метод оценки (например, актив или обязательство может иметь характеристику, которая не учитывается данным методом оценки). После первоначального признания при оценке справедливой стоимости с использованием метода или методов оценки, при которых используются ненаблюдаемые исходные данные, предприятие должно убедиться в том, что данные методы оценки отражают наблюдаемые рыночные данные (например, цену на аналогичный актив или обязательство) на дату оценки.

65. Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) совершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

66. Изменения, возникающие в результате изменения метода оценки или его применения, должны отражаться в учете как изменение бухгалтерской оценки в соответствии с МСФО (IAS) 8. Однако раскрытие информации в соответствии с МСФО (IAS) 8 об изменении бухгалтерской оценки не требуется в отношении изменений, возникающих в результате изменения метода оценки или его применения.

Исходные данные для методов оценки

Общие принципы

67. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.



68. Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми для некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают валютные рынки, дилерские рынки, посреднические рынки и рынки "от принципала к принципалу" (см. пункт В34).

69. Предприятие должно отбирать исходные данные, совместимые с характеристиками актива или обязательства, которые участники рынка учитывали бы при проведении операции с активом или обязательством (см. пункты 11 и 12). В некоторых случаях такие характеристики приводят к применению корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт неконтролирующей доли)...

Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя

70. Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню; см. пункты 72 - 90). Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств является правом, но не обязательством.

71. Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

...Подход к оценке справедливой стоимости

В2. Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

(a) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

(b) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).

(c) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.

(d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

...Методы оценки (пункты 61 - 66)

Рыночный подход

В5. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В6. Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

В7. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на опре-

деленные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

#### Затратный подход

В8. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

В9. С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

#### Доходный подход

В10. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В11. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости (см. пункты В12 - В30);
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов».

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

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенден-

ций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

... Сравнительный подход.

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

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

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

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Таким образом, отметим, что для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326; Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков.

В рамках подходов реализуются методы оценки, приведем некоторые из них.

### **8.1.1. Применение методов доходного подхода**

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

Методы проведения оценки объекта оценки доходным подходом - это методы, связывающие стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через:

прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал);

прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал).

Стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес).

Ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации, должна соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки. Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих.

Если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, к величине суммы дисконтированных денежных потоков следует добавить дисконтированную постпрогнозную (терминальную) стоимость. Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода.

### **8.1.2. Применение методов сравнительного подхода**

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

### **8.1.3. Применение методов затратного подхода**

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

Стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

## **8.2. Обоснование использования подходов и методов оценки**

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.

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.

Затратный подход определяет стоимость собственного капитала общества (предприятия) как сумму рыночной стоимости его активов за вычетом стоимости всех текущих обязательств. Расчет строится на информации, отражающей текущее состояние активов и долгов предприятия, а именно на анализе и корректировке балансовых отчетов предприятия. В силу того, что на дату оценки Общество является действующим предприятием, по инициативе собственника не планируется его полная ликвидация или сокращение основной деятельности, в отношении предприятия не открыта процедура банкротства, затратный подход в рамках настоящей оценки реализован с применением метода скорректированных чистых активов. Таким образом, метод скорректированных чистых активов, по мнению Оценщика, наиболее приемлем для условий оценки Общества как действующего предприятия (бизнеса).

Таким образом, руководствуясь положениями п.11 ФСО №8 "Оценка бизнеса", оценщик полагает применить в настоящем отчете метод расчета рыночной (справедливой) стоимости путем корректировки чистых активов общества в рамках оценки затратным подходом, а доходный и сравнительный подход в настоящей оценке - не применять.

Расчет итоговой стоимости имущества представлен в следующем разделе отчета.

### 8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, гласящий, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за любой объект оценки больше, чем сумма, которую нужно будет потратить на создание аналогичного объекта.

Оценка рыночной стоимости чистых активов (собственного капитала) в рамках затратного подхода проводилась с использованием метода скорректированных чистых активов. Расчет стоимости чистых активов проводился в соответствии с порядком, установленным приказом Министерства Финансов РФ №10н и ФКЦБ 03-6/пз от 29 января 2003 «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».

Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом скорректированных чистых активов проводится по данным бухгалтерского баланса на определенную отчетную дату. Последовательность действий при расчете стоимости методом скорректированных чистых активов:

- Анализ активов общества по данным баланса и расчет их рыночной стоимости на дату оценки;
- Анализ обязательств общества по данным баланса и расчет их текущей стоимости на дату оценки;
- Расчет рыночной стоимости чистых активов (собственного капитала) Общества путем вычитания из рыночной стоимости активов текущей стоимости обязательств.

Оценка рыночной стоимости чистых активов (собственного капитала) АО «Уния» проводилась по данным бухгалтерского баланса Общества на 31.08.2017 г.

Таблица №8.1

БАЛАНС	Код	31.08.2017
I. Внеоборотные активы		
Финансовые вложения	1170	504367
Отложенные налоговые активы	1180	92
Итого по разделу I	1100	504459
II. Оборотные активы		
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	20
Дебиторская задолженность	1230	6
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	515
Итого по разделу II	1200	541
БАЛАНС	1600	50500
III. Капитал и резервы		
Уставный капитал	1310	231522
Добавочный капитал (без переоценки)		273587
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(139)
Итого по разделу III	1300	504970
IV. Долгосрочные обязательства		
Заемные средства	1420	0
Итого по разделу IV	1400	0
V. Краткосрочные обязательства		
Заемные средства	1510	-
Кредиторская задолженность	1520	30
Итого по разделу V	1500	30
БАЛАНС, тыс. руб.	1700	505000

Источник: Бухгалтерский баланс по состоянию на 31.08.2017 г.

В случае, если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку<sup>3</sup>.

Уровень существенности – это предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%. Вследствие этого активы и пассивы, которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат обязательной корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат. Но это не относится к тем активам, стоимость которых может существенно меняться в течение времени ввиду изменения внешних условий (колебание курсов валют, инфляция, ненормативный износ). Такие активы, как и остальные статьи баланса, оцениваются по рыночной стоимости.

#### ОЦЕНКА АКТИВОВ

### **Оценка рыночной стоимости активов АО «Уния», учитываемых по строке 1170 бухгалтерского баланса**

Таблица №8.2

#### Расшифровка финансовых вложений на 31.08.2017 г.

Наименование контрагента	Сумма (тыс. руб.)
Акции КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ	504 367
Итого по строке 1170:	<b>504 367</b>

Полагаем, что финансовые вложения в акции класса В компании CREMETIO TRADING LTD в количестве 49 000 штук, номинальной стоимостью 0,01 евро, из общей эмиссии 200 000 акций класса А и В, на сумму 504367 тыс. руб., сделаны осознано, разумно, и стоимость пакета этих акций во время приобретения и на дату оценки была рыночной. Компания CREMETIO TRADING LTD зарегистрирована на Кипр.

В связи с тем, что настоящая оценка проводится в целях, определенных Федеральными законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ, в качестве показателя для пересчета валюты ведения отчетности дочерней (зависимой) компании в рубли был выбран средний ЦБ РФ курс рубля к доллару США за период с 01.03.2017 по 31.08.2017, а именно: 58,1397 руб./\$.

Публичная отчетность компании прилагается. Согласно данной отчетности капитал CREMETIO TRADING LTD по состоянию на 31 августа 2017 года составил 30 930 859 долларов США, что по среднему за полугодие курсу ЦБ РФ на 31 августа 2017 года составляет 1 798 311 тыс. руб.

Активы компании CREMETIO TRADING LTD размещены в ценных бумагах Mistalda Holdings Ltd; компания является владельцем паев в компаниях-собственниках объектов недвижимости, например GRANISFORTH INVESTMENTS LIMITED (БЦ IQube, Москва, Нахимовский просп., 58), или Margo SARL. Инвестиции CREMETIO TRADING LTD в Mistalda Holdings Ltd представляют собой 1727 акций класса А, что составляет 49,48% акций Mistalda Holdings Ltd. Акции класса "А" принадлежат неконтролирующей доле и дают право на 75% дивидендов, выплачиваемых Mistalda Holdings Ltd до выполнения определенных условий и на 25% дивидендов после их выполнения и не имеют права голоса при выплате минимальных дивидендов.

Согласно представленным документам Компанией CREMETIO TRADING LTD владеют в разных долях три компании: АО «Альфа», АО «Гелиос», АО «Уния». Считаем, что распределение прибыли от участия в этой компании и владение активами этой компании между владельцами CREMETIO TRADING LTD осуществляется пропорционально их долей. В этом смысле считаем права владельцев акций класса А и класса В одинаковыми.

Таким образом, стоимость данной статьи баланса АО «Уния» составляет:  
 $49000/200000 * 1\,798\,311 = 440\,586$  тыс. рублей.

<sup>3</sup> По данным Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитета ТПП РФ по оценочной деятельности.

**Оценка рыночной стоимости активов АО «Уния», учитываемых по строке 1180 бухгалтерского баланса**

Ввиду малозначительности данный актив принимается к расчетам по балансовой стоимости.

**Оценка рыночной стоимости активов АО «Уния», учитываемых по строке 1220 бухгалтерского баланса**

Ввиду малозначительности данный актив принимается к расчетам по балансовой стоимости.

**Оценка рыночной стоимости активов АО «Уния», учитываемых по строке 1250 бухгалтерского баланса**

Денежные средства и эквиваленты переоценке не подлежат.

**ОЦЕНКА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

По данным бухгалтерского баланса АО «Уния» на 31.08.2017 г. все обязательства Общества являются обязательными к исполнению. Обязательства любой компании подлежат дисконтированию в рамках процедуры оценки бизнеса затратным подходом только в случае наличия отрицательных чистых активов даже после их корректировки, а также в случае, когда существуют явные причины отказа компанией от своих финансовых обязательств.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Таблица №8.3

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Финансовые вложения	1170	504367	440586
Отложенные налоговые активы	1180	92	92
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	20	20
Дебиторская задолженность	1230	6	6
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	515	515
Заемные средства	1420	0	0
Кредиторская задолженность	1520	-30	-30
<b>ИТОГО:</b>			441189
<b>Количество акций</b>			2 315 220
<b>Стоимость 1 акции округленно</b>			0,19056

Источник: Расчеты Оценщика

**Итого справедливая (рыночная) стоимость пакета в 2 315 220 акций обыкновенных именных бездокументарных Акционерного общества «Уния составляет 441 188 323,20 (Четыреста сорок один миллион сто восемьдесят восемь тысяч триста двадцать три) рубля 20 коп.**

**Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости**

Применяя различные подходы к оценке, мы пришли к результатам, что стоимость 1 акции в рамках применяемых подходов составит:

Таблица №8.4

Подход к оценке	Ориентир рыночной стоимости 1 акции, руб.
Затратный подход	190,56
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки оценщиком могут быть использованы различные методы. Но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов и методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение вопроса о том, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как взвешивать каждый подход по отношению к другому, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.



Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации каждого из подходов, приведены в таблице № 8.5.

Таблица № 8.5

№ п/п	Наименование фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	10	-	-
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	10	-	-
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	10	-	-
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	10	-	-
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	10	-	-
	Сумма весовых коэффициентов	50	-	-
	Весовой показатель достоверности подхода	1	0	0

Полученные значения весовых коэффициентов подтверждают мнения экспертов, так как, анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта, мы пришли к следующим выводам: Оценщик считает, что данные, полученные в рамках затратного подхода, наиболее достоверно отражают рыночную ситуацию, специфику объектов оценки, цели и задачи оценки, экономическую обстановку в районе, а также тенденции ее развития. Этим обуславливается значение весового коэффициента 1.

**В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что по состоянию на 31 августа 2017 г. справедливая (рыночная) стоимость одной акции обыкновенной именной бездокументарной Акционерного общества «Уния» в 100%-ном пакете акций составляет 190,56 руб.;**

**справедливая (рыночная) стоимость пакета в 2 315 220 акций обыкновенных именных бездокументарных Акционерного общества «Уния» составляет 441 188 323,20 (Четыреста сорок один миллион сто восемьдесят восемь тысяч триста двадцать три) рубля 20 коп.**

Генеральный директор ЗАО  
«Плеяда консалтинг»

В. Г. Светашов

Оценщик ЗАО «Плеяда консалтинг»

Е.Е. Некрасов



Копии документов заказчика,  
устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки,  
правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

УТВЕРЖДЕН

Решением №07/11/2014  
единственного акционера  
Закрытого акционерного общества «Уния»  
от 07 ноября 2014 года

УСТАВ  
Акционерного общества  
«Уния»

Москва, 2014 год

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Акционерное общество «Уния», в дальнейшем именуемое «Общество», создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» от «26» декабря 1995 года № 208-ФЗ (далее – «Закон») и другими правовыми актами Российской Федерации.
- 1.2. Общество создано на неограниченный срок.

## **2. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА**

- 2.1. Фирменные наименования Общества на русском языке:  
полное наименование - Акционерное общество «Уния».  
сокращенное наименование - АО «Уния».  
Наименование на иностранном (английском) языке: Unia JSC.
- 2.2. Местом нахождения Общества является город Москва, Российская Федерация

## **3. АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА.**

### **ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА**

- 3.1. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров лицом, имеющем предусмотренную законом лицензию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно письменно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных.
- 3.2. Внесение записей и отказ от внесения записей в реестр акционеров Общества осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества может быть обжалован в суд. По решению суда держатель реестра акционеров Общества обязан внести в указанный реестр соответствующую запись.

## **4. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

- 4.1. Общество создано с целью осуществления деятельности в соответствии с настоящим уставом и направленной на максимальное использование материальных, интеллектуальных, организационных и финансовых возможностей для получения прибыли.
- 4.2. Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:
  - консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
  - консультирование по вопросам финансового посредничества;
  - предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.
- 4.3. Общество вправе вести также иную деятельность, не запрещенную законодательством Российской Федерации. При осуществлении видов деятельности, подлежащих лицензированию, Общество получает в установленном законом порядке соответствующие лицензии.

## **5. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА**

- 5.1. Общество считается созданным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- 5.2. Общество вправе от своего имени совершать как в Российской Федерации, так и за границей сделки и иные юридические действия (акты), приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (арбитражном, третейском).
- 5.3. Общество является собственником имущества, интеллектуальной и промышленной собственности, в том числе переданных ему акционерами, произведенной Обществом продукции и полученных Обществом доходов, а также иного имущества, приобретенного им по другим законным основаниям. Взыскание на имущество Общества может быть обращено лишь по решению органов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе принимать подобные решения.
- 5.4. Общество имеет круглую печать со своим полным фирменным наименованием на русском языке и указанием места его нахождения.  
Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также

зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и другие средства визуальной идентификации.

- 5.5. Общество имеет самостоятельный баланс, а также вправе в установленном порядке открывать рублевые и валютные счета в банках на территории Российской Федерации и за ее пределами.
- 5.6. Общество вне места своего нахождения может создавать филиалы и открывать представительства, действующие на основании соответствующих утвержденных положений, и руководство деятельностью которых осуществляется назначенными Обществом руководителями, действующими на основании соответствующих доверенностей.
- 5.7. Общество может быть учредителем (акционером, участником и т.п.) других юридических лиц (общества, товариществ и т.п.), в том числе иметь дочерние общества, а также в соответствующих некоммерческих организациях, на добровольных началах объединяться в союзы (ассоциации) как на территории Российской Федерации, так и других государств с соблюдением требований законодательства Российской Федерации или соответствующего иностранного государства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

#### **6. РАЗМЕР, ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА**

- 6.1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.
- 6.2. Уставный капитал Общества составляет 22 000 (Двадцать две тысячи) рублей. Уставный капитал разделен на 220 (Двести двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.
- 6.3. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты. Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении.  
Решение вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может быть принято общим собранием акционеров одновременно с решением о внесении в устав Общества положений об объявленных акциях, необходимых в соответствии с Законом для принятия такого решения или об изменении положений об объявленных акциях.
- 6.4. Решение об изменении уставного капитала и о внесении соответствующих изменений в настоящий устав принимается общим собранием акционеров.
- 6.5. Увеличение уставного капитала Общества допускается после его полной оплаты.  
Увеличение уставного капитала производится путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.
- 6.6. Уменьшение уставного капитала Общества осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 6.7. Акционеры Общества имеют право полностью или частично уступить принадлежащие им акции (или их часть) друг другу, Обществу, либо третьим лицам.
- 6.9.1. Акционер общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций.  
Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Общество имеет преимущественное право приобретения акций, продаваемых его акционерами, если акционеры не использовали свое преимущественное право приобретения акций.  
Срок осуществления преимущественного права составляет один месяц с момента извещения акционеров о цене и других условиях продажи акций.  
Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.  
В случае если акционеры Общества и (или) Общество не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам.
- 6.9.2. Продажа акций (их части) третьим лицам допускается лишь после полной оплаты своих акций

продающим их акционером и на аналогичных условиях предложения купли-продажи данных акций другим акционерам Общества (Обществу).

При продаже акций происходит одновременный переход к лицу, вступающему во владение ими, всех прав и обязанностей, принадлежащих акционеру, уступающему свои акции.

- 6.10. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению общего собрания акционеров Общества. Общество не вправе принимать решение о приобретении акций, если номинальная стоимость акций Общества, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества.

Голосование и определение кворума на общих собраниях акционеров происходят без учета указанных акций, по ним не начисляются дивиденды.

В случае если на общем собрании акционеров будет принято решение о приобретении Обществом размещенных акций, то приобретенные Обществом акции в соответствии с законодательством Российской Федерации переходят на баланс Общества и подлежат реализации в течение года по цене не ниже их рыночной стоимости, в противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

### **7. АКЦИИ ОБЩЕСТВА, ДИВИДЕНДЫ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА**

- 7.1. Общество размещает обыкновенные именные бездокументарные акции, порядок выпуска которых определяется законодательством Российской Федерации.  
Номинальная стоимость одной акции - 100 (Сто) рублей. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.
- 7.2. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 30 000 000 (Тридцать миллионов) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая (объявленные акции). Объявленные акции выпускаются в бездокументарной форме. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.
- 7.3. Объявленные обыкновенные именные акции Общества при их размещении предоставляют тот же объем прав, что и размещенные обыкновенные именные акции Общества.
- 7.4. В случае неполной оплаты акций в сроки, определенные соответствующим решением об их размещении, право собственности на данные акции переходит к Обществу.  
Денежные средства и/или иное имущество, внесенные в оплату акций по истечении вышеуказанного срока, не возвращаются.
- 7.5. Каждая обыкновенная акция Общества (после ее полной оплаты) предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе каждая обыкновенная акция предоставляет ее владельцу один голос на общем собрании акционеров Общества.
- 7.6. Акции существуют в форме записи на лицевых счетах в реестре с указанием соответствующих данных. Дивидендом является часть чистой прибыли Общества, распределяемая среди акционеров пропорционально числу акций, находящихся в их собственности.  
Дивиденды начисляются и выплачиваются только по полностью оплаченным акциям. Дивиденды могут выплачиваться ежеквартально, раз в полгода или раз в год.  
Общество объявляет размер дивиденда без учета соответствующих налогов с них. Дивиденды могут выплачиваться акциями (капитализация прибыли), товарами.  
Размер дивиденда в расчете на одну обыкновенную акцию, а также порядок, способ и сроки выплаты дивидендов определяются общим собранием акционеров.
- 7.7. Общее собрание акционеров вправе принимать решения о нецелесообразности выплаты дивидендов по обыкновенным акциям.  
Выплата объявленных общим собранием акционеров дивидендов является обязательной для Общества.

### **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ - ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ ОБЩЕСТВА**

- 8.1. С момента приобретения акций Общества в установленном порядке к приобретателю переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим уставом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества обладают следующими правами:
- участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

- получать дивиденды по акциям, а в случае ликвидации Общества - правом на получение части его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
  - избирать и быть избранным в органы управления Общества, т.е. участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном настоящим уставом;
  - получать полную информацию о деятельности Общества, в том числе данные бухгалтерского и иного обязательного учета и отчетности, а также знакомиться с уставом (всеми изменениями, дополнениями и редакциями), документами, исходящими от органов управления и контроля, другими внутренними документами Общества, а также иными документами, связанными с деятельностью Общества и затрагивающими права и интересы акционеров;
  - обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены Законом об АО;
  - требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу;
  - оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского кодекса или Закона «Об акционерных обществах», и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
  - вносить предложения о совершенствовании деятельности Общества, устранении недостатков в работе органов управления и контроля Общества;
  - осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации
- 8.3. Акционеры (их представители), не присутствующие (незарегистрированные) на общем собрании акционеров по объективным причинам, в том числе не получившие соответствующие уведомления, или голосовавшие против принятия ниже перечисленных решений, вправе требовать оценки и выкупа Обществом принадлежащих данным акционерам акций, если общим собранием приняты следующие решения:
- о реорганизации Общества;
  - о совершении Обществом крупной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
  - о внесении изменений и дополнений в настоящий устав, об утверждении новых редакций настоящего устава, ограничивающих права и законные интересы данных акционеров.
- 8.3.1. Письменное требование акционера о выкупе Обществом акций направляется Обществу с указанием необходимых данных, включая условия выкупа, не позднее сорока пяти дней с момента принятия соответствующего решения общего собрания акционеров. Общество обязано выкупить акции у акционера, предъявившего требование о выкупе, в течение тридцати дней по истечении срока, указанного в абз. 1 настоящего пункта.
- 8.3.2. Общая сумма средств, направляемых на выкуп данных акций, не может превышать десяти процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требования выкупа акций. Если общая стоимость заявленных к выкупу акций превышает вышеуказанную сумму, то акции выкупаются Обществом пропорционально заявленным требованиям акционеров.
- 8.4. Акционеры Общества имеют и другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и решениями общих собраний акционеров, принятыми в установленном порядке.
- 8.5. Акционеры Общества обязаны:
- оплачивать акции в порядке, размере, сроки и способами, предусмотренными соответствующим договором об их приобретении и законодательством Российской Федерации;
  - соблюдать положения настоящего устава и выполнять решения органов управления Общества;
  - не разглашать коммерческую и иную конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
  - нести убытки, связанные с деятельностью Общества, в пределах: стоимости принадлежащих им и полностью оплаченных ими акций Общества, а при неполной оплате акций - нести

- солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций;
- оказывать Обществу содействие в осуществлении последним своей деятельности и при необходимости непосредственно участвовать в ней;
- участвовать в образовании имущества Общества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации или Уставом Общества;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с Законом «Об акционерных обществах», если его участие необходимо для принятия таких решений;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и решениями общих собраний акционеров, принятыми в установленном порядке.

Выбытие из состава акционеров Общества не освобождает акционера от ранее принятых им обязательств по отношению к Обществу и равным образом не прекращает ранее возникших обязательств Общества перед таким акционером до полного имущественного расчета по таким обязательствам.

#### **9. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА И ПОРЯДОК РА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ И ПОКРЫТИЯ УБЫТКОВ ОБЩЕСТВА**

- 9.1. В Обществе по решению общего собрания акционеров создается резервный фонд в размере, устанавливаемом общим собранием акционеров, но не менее пяти процентов от уставного капитала Общества.  
Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения установленного размера. Размер ежегодных отчислений в резервный фонд определяется общим собранием акционеров согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
- 9.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества при отсутствии иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.
- 9.3. По решению Общего собрания акционеров могут создаваться и иные фонды Общества. Отчисления в остальные фонды осуществляются в порядке и размерах, устанавливаемых общим собранием акционеров.
- 9.4. В процессе хозяйственной деятельности Общества образуется балансовая прибыль, подлежащая налогообложению в соответствии с законодательно установленными нормативами.
- 9.5. Оставшаяся после налогообложения чистая прибыль, после образования фондов, необходимых для нормальной финансово-хозяйственной деятельности Общества, а также после вычета сумм, предназначенных по решению общего собрания акционеров на иные цели, распределяется между акционерами пропорционально принадлежащим им акциям на день распределения.  
Порядок и ограничения на выплату дивидендов определяются законодательством Российской Федерации.
- 9.6. Возможные убытки Общества могут покрываться за счет средств резервного фонда. При недостатке средств резервного фонда для покрытия убытков, решение об источниках их погашения принимается общим собранием акционеров.
- 9.7. Все вопросы, связанные с распределением прибыли и покрытием возможных убытков, рассматриваются и утверждаются общим собранием акционеров.

#### **10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА**

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание акционеров Общества - высший орган управления.
2. Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

В период, когда в Обществе число акционеров - владельцев голосующих акций составляет менее пятидесяти,

Совет директоров не формируется. Функции Совета директоров Общества осуществляет общее собрание акционеров. Органом Общества, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня является генеральный директор.

#### **11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА**

- 11.1. Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Годовое общее собрание проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. Все собрания, кроме годового, являются внеочередными.
- 11.2. Внеочередные общие собрания созываются в течение сорока дней с момента представления требования о проведении внеочередного собрания акционеров. Если в течение указанного выше срока не принято решение о созыве общего собрания или принято решение об отказе от его созыва, то внеочередное общее собрание может быть созвано лицами, требующими его созыва.
- 11.3. Каждый акционер вправе уполномочить любое лицо представлять его интересы на общих собраниях акционеров. Такие полномочия подтверждаются соответствующим образом оформленной доверенностью. Представители акционеров могут быть постоянными либо выбранными на определенный срок. Акционеры вправе в любое время заменить своего представителя, поставив об этом в известность других акционеров Общества в письменном виде.
- 11.4. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества. При отсутствии кворума для проведения общего собрания акционеров Общества объявляется дата проведения нового общего собрания акционеров без изменения повестки дня, которое созывается в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Повторное общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем тридцатью процентами голосов размещенных голосующих акций Общества.
- 11.5. Председатель общего собрания акционеров Общества организует ведение соответствующего протокола. Книга протоколов должна быть предоставлена любому из акционеров Общества по его требованию. В случае необходимости, по просьбе акционера, ему выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.
- 11.6. Требования к порядку проведения (созыв, кворум, принятие решений и т.п.) общего собрания, как в очной, так и в заочной форме определяются настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.

#### **12. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ**

- 12.1. К компетенции общего собрания акционеров Общества относятся:
1. определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования имущества Общества;
  2. утверждение и изменение устава Общества;
  3. образование других органов Общества (в т.ч. единоличного исполнительного органа) и досрочное прекращение их полномочий;
  4. утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;
  5. принятие решений о создании Обществом других юридических лиц, об участии Общества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Общества;
  6. принятие решений о реорганизации и ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
  7. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
  8. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;



9. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
  10. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
  11. 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 Законом;
  16. принятие решения об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных Законом;
  17. приобретение обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Законом;
  18. принятие решений об участии в холдинговых компаниях, 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 иных вопросов, предусмотренных Законом.
- 12.2. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, не могут быть переданы на решение иному органу Общества, за исключением случаев, предусмотренных Законом.
- 12.3. Общее собрание не вправе рассматривать вопросы, не отнесенные законодательством Российской Федерации к его компетенции. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня.

### **13. РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА**

- 13.1. Решение общего собрания акционеров, принятое с нарушением действующего законодательства Российской Федерации или настоящего устава Общества, может быть оспорено в судебном порядке.
- 13.2. Если все голосующие акции Общества принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII Федерального закона «Об Акционерных обществах», определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.

### **14. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА**

- 14.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - генеральным директором Общества, к компетенции которого относятся все вопросы деятельности Общества, за исключением отнесенных к компетенции общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор Общества подотчетен общему собранию акционеров.
- 14.2. Генеральный директор Общества избирается (назначается) на общем собрании акционеров сроком на три года с возможностью неоднократного продления этого срока.
- 14.3. Генеральный директор Общества организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества и несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за выполнение возложенных на Общество задач и обязанностей, в том числе несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского и иного учета и отчетности в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой и иной необходимой отчетности в соответствующие органы, достоверность сведений о деятельности Общества, предоставляемых акционерам и кредиторам Общества.
- 14.4. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

- представляет интересы Общества;
- совершает от имени Общества сделки и иные юридические акты как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
- издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- имеет право подписи финансовых, банковских и бухгалтерских документов;
- открывает (закрывает) в установленном порядке счета Общества;
- распоряжается имуществом Общества в процессе его обычной хозяйственной деятельности;
- принимает на работу и увольняет с работы работников Общества;
- выдает доверенности от имени Общества;
- осуществляет иные функции, возложенные на него общим собранием акционеров в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

- 14.5. На отношения между Обществом и генеральным директором действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям законодательства Российской Федерации об акционерных обществах. Условия труда, его оплаты устанавливаются в трудовом договоре, заключаемом генеральным директором и Обществом (представленным лицом, уполномоченным общим собранием акционеров, на котором избран (назначен) генеральный директор).

#### **15. АУДИТОР ОБЩЕСТВА**

- 15.1. Внешняя проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется аудитором (аудиторской организацией или индивидуальным аудитором) Общества, который не должен быть связан имущественными и/или иными интересами с Обществом или его акционерами.
- 15.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества производится решением общего собрания акционеров, или по требованию акционера, владеющего в совокупности не менее чем десятью процентами голосующих акций Общества, но не реже одного раза в год.
- 15.3. Аудиторская проверка должна быть проведена, помимо законодательно установленных обязательных случаев, в любое время по инициативе органов управления, а также по требованию акционера, владеющего в совокупности не менее, чем десятью процентами голосующих акций Общества.
- 15.4. Должностные лица Общества обязаны представлять аудитору Общества все необходимые ей документы (информацию, материалы), касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Общества, включая документы бухгалтерского и иного учета и отчетности, а также давать личные объяснения. Проверки не должны нарушать нормальный режим работы Общества, результаты проверок направляются общему собранию акционеров Общества.

#### **16. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ, ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА**

- 16.1. Общество ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Генеральный директор и иные должностные лица Общества несут ответственность в установленном законодательством Российской Федерации порядке за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского, иного учета и отчетности в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета, другой финансовой и иной обязательной отчетности в соответствующие органы контроля.
- 16.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется аудитором Общества, а в соответствующих случаях налоговыми инспекциями и другими органами государственного контроля в пределах их компетенции.
- 16.3. Финансовый год Общества совпадает с календарным годом.
- 16.4. Общество обязано хранить документы (перечень, порядок и сроки хранения которых установлены Законом) по месту нахождения его единоличного исполнительного органа. Ответственный за хранение документов Общества - генеральный директор.

#### **17. ПОРЯДОК ЛИКВИДАЦИИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА**

- 17.1. Ликвидация Общества влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.
- 17.2. Общество ликвидируется по решению общего собрания акционеров.

#### 18. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Если одно из положений настоящего устава становится недействительным, то это не затрагивает остальных его положений и устава в целом. Недействительное положение заменяется положением, допустимым в правовом отношении и близким по смыслу к заменяемому.
- 18.2. Общество в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение в Главархив Москвы в соответствии с перечнем необходимых документов, согласованным с данным архивом, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.
- 18.3. Устав вступает в силу с даты его государственной регистрации.





HE 336734

ΚΥΠΡΙΑΚΗ  
REPUBLIC



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
OF CYPRUS

MINISTRY OF ENERGY, COMMERCE, INDUSTRY AND TOURISM  
DEPARTMENT OF REGISTRAR OF  
COMPANIES AND OFFICIAL RECEIVER  
NICOSIA

15 May, 2015

CERTIFICATE

CREMETIO TRADING LTD

It is hereby certified that, in accordance with the records kept by this Department  
the following are the Shareholders of the above Company :

<u>Names and Addresses</u>	<u>Class (value)</u>	<u>No. of Shares</u>
<b>ALFA JSC</b> Butyrsky Val, Premises 8, 10 Moscow, 125047, Russia	CLASS A ( EUR 0.01 )	102000
<b>UNIA JSC</b> Butyrsky Val, Premises 11, 10 Moscow, 125047, Russia	CLASS B ( EUR 0.01 )	49000
<b>HELIOS JSC</b> First Street Tekstilschikov, 12/9 Flat/Office 2 Moscow, 109390, Russia	CLASS B ( EUR 0.01 )	49000



IRENE ATHANASIADOU

for Registrar of Companies

**APOSTILLE**  
**(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)**

1. Country CYPRUS.  
This public document **IRENE ATHANASIADOU**

2. has been signed by .....

3. acting in the capacity of Registrar of Companies

4. bears the seal/stamp of the Registrar of Companies

Certified

5. at Limassol. 6. the **18 MAY 2015**

**DESPO XENOPHONTOS**

7. by .....

8. No **2140630/15**

9. Seal/stamp: 

10. Signature: 

Permanent Secretary  
Ministry of Justice and Public Order

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΑΣ ΕΤΕΡΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

РЕСПУБЛИКА КИПР

НЕ 336734

МИНИСТЕРСТВО ЭНЕРГЕТИКИ, ТОРГОВЛИ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ТУРИЗМА  
ДЕПАРТАМЕНТ РЕГИСТРАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ КОМПАНИЙ  
НИКОСИЯ

15 мая 2015

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**"КРЕМЕЦИО ТРЭЙДИНГ ЛТД" (CREMETIO TRADING LTD)**

Настоящим удостоверяется, что согласно хранящимся в Департаменте документам следующие лица являются акционерами вышеуказанной Компании:

<u>Имена и адреса</u>	<u>Класс (стоимость)</u>	<u>Кол-во акций</u>
<b>АО «АЛЬФА»</b> Россия, 125047, г. Москва, Бутырский Вал, дом 10, пом. 8	Класс А (0,01 ЕВРО)	102000
<b>АО «УНИЯ»</b> Россия, 125047, г. Москва, Бутырский Вал, дом 10, пом. 11	Класс В (0,01 ЕВРО)	49000
<b>АО «ГЕЛИОС»</b> Россия, 109390, г. Москва, ул. Текстильщиков 12/9, кв./офис 2	Класс В (0,01 ЕВРО)	49000

ИРЕНЕ АТАНАСИАДУ  
*/подпись/*  
От имени Регистратора Компаний

АПОСТИЛЬ  
(Гаагская конвенция от 5 октября 1961г.)

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. Страна:                   | Кипр                  |
| Данный официальный документ  |                       |
| 2. подписанный               | ИРЕНЕ АТАНАСИАДУ      |
| 3. действующей в качестве    | Регистратора Компаний |
| 4. скреплен печатью/штампом: | Регистратора Компаний |

Удостоверено

5. в г. Лимассол 6. 18 мая 2015 г.

7. ДЕСПО КСЕНОФОНТОС

8. Номер: LM 40680/15

9. Печать/штамп:

/Печать: Министерство юстиции и общественного порядка/

10. Подпись:

*/подпись/*

Постоянный заместитель  
министра юстиции и  
общественного порядка

/Марка об уплате пошлины стоимостью 5 Евро/



*г. Москва*



-69

**Город Москва.**

Двадцать первое мая две тысячи пятнадцатого года.

Настоящий перевод с английского языка на русский язык выполнен мной, переводчиком Котушко Кристиной Николаевной.

Переводчик Котушко Кристина Николаевна

**Город Москва.**

Двадцать первое мая две тысячи пятнадцатого года.

Я, Краснов Герман Евгеньевич, нотариус города Москвы, свидетельствую подлинность подписи, сделанной переводчиком Котушко Кристиной Николаевной в моём присутствии. Личность её установлена.

Зарегистрировано в реестре за номером № 10-5-4381

Взыскан тариф – 100 рублей

Нотариус



Всего пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью 3 листа(ов)

Нотариус



ΚΥΠΡΙΑΚΗ  
REPUBLIC



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
OF CYPRUS

HE 336734

HE 44

THE COMPANIES LAW, CAP. 113  
Section 15(1)

**CERTIFICATE OF INCORPORATION**

IT IS HEREBY CERTIFIED that,

**CREMETIO TRADING LTD**

has this day been incorporated under the Companies Law, Cap. 113 as a Limited Liability Company.

Given under my hand in Nicosia on the 13th of October, 2014

.....  
Registrar of Companies

TRANSLATED TRUE COPY

Mimie Ioannou

for Registrar of Companies

14 October, 2014

ΚΥΠΡΙΑΚΗ  
REPUBLIC



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
OF CYPRUS

HE 336734

MINISTRY OF ENERGY, COMMERCE, INDUSTRY AND TOURISM  
DEPARTMENT OF REGISTRAR OF  
COMPANIES AND OFFICIAL RECEIVER  
NICOSIA

27 February, 2015

**CERTIFICATE**

**CREMETIO TRADING LTD**

It is hereby certified that, in accordance with the records kept by this Department,  
the Registered Office of the above Company is situated at:

Arch. Makariou III, 155  
PROTEAS HOUSE, 5th floor  
3026, Limassol, Cyprus

IRENE ATHANASIADOU

For Registrar of Companies

ΚΥΠΡΙΑΚΗ  
REPUBLIC



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
OF CYPRUS

HE 336734

MINISTRY OF ENERGY, COMMERCE, INDUSTRY AND TOURISM  
DEPARTMENT OF REGISTRAR OF  
COMPANIES AND OFFICIAL RECEIVER  
NICOSIA

27 February, 2015

**CERTIFICATE**

**CREMETIO TRADING LTD**

It is hereby certified that, in accordance with the records kept by this Department, the following are the Director and Secretary of the above Company:

Director

**GIANNA TRAPEZANIDOU**

John Kennedy, 20  
ARIADNI COURT, Flat/Office 3  
3106, Limassol, Cyprus

Country of Nationality

Greece

Secretary

**PANAGIOTA CHRISTOFI**

Efterpis, 5A  
Agia Fyla, 3117, Limassol, Cyprus

Country of Nationality

Cyprus

IRENE ATHANASIADOU

For Registrar of Companies



HE 319530

MINISTRY OF ENERGY, COMMERCE, INDUSTRY AND TOURISM  
DEPARTMENT OF REGISTRAR OF  
COMPANIES AND OFFICIAL RECEIVER  
NICOSIA

11 November, 2015

**CERTIFICATE**

**MISTALDA HOLDINGS LIMITED**

It is hereby certified that, in accordance with the records kept by this Department  
the following are the Shareholders of the above Company :

<u>Names and Addresses</u>	<u>Class (value)</u>	<u>No. of Shares</u>
<b>VIELLE LIMITED</b> Spyrou Kyprianou, 18 2nd floor 1075, Nicosia, Cyprus	CLASS B ( USD 1,00 )	1763
<b>CREMETIO TRADING LTD</b> Arch. Makariou III, 155 PROTEAS HOUSE, 5th floor 3026, Limassol, Cyprus	CLASS A ( USD 1,00 )	1727



IRENE ATHANASIOUDOU

for Registrar of Companies

Organization number: 459141, Record number: 15935788

**ВЫПИСКА**  
из Единого государственного реестра юридических лиц

25.09.2017

№ ЮЭ9965-17-  
16452712

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УНИЯ"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 

1	1	4	7	7	4	6	1	3	9	7	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 25 » сентября 20 17 г.  
число                      месяц прописью                      год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УНИЯ"
2	Сокращенное наименование	АО "УНИЯ"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748717554 17.11.2014
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	125047
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА БУТЫРСКИЙ ВАЛ
7	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 10
8	Офис (квартира и т.п.)	ПОМЕЩЕНИЕ 11
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<b>Сведения о регистрации</b>		
10	Способ образования	Создание юридического лица
11	ОГРН	1147746139749
12	Дата регистрации	17.02.2014
13	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
14	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
15	Адрес регистрирующего органа	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
17	ИНН	7710957076
18	КПП	771001001

Выписка из ЕГРЮЛ  
25.09.2017 09:58

ОГРН 1147746139749

Страница 1 из 7

19	Дата постановки на учет	17.02.2014
20	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748717565 17.11.2014
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
22	Регистрационный номер	087101130188
23	Дата регистрации	18.02.2014
24	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №10 Управление №1 по г. Москве и Московской области муниципальный район Тверской г.Москвы
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147746260271 19.02.2014
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
26	Регистрационный номер	772106541877211
27	Дата регистрации	18.02.2014
28	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №21 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
29	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147746256696 19.02.2014
<b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>		
30	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
31	Размер (в рублях)	231522000
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9157746791590 17.06.2015
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	6147748093674 25.11.2014
34	Фамилия	КАЛАШНИКОВА
35	Имя	МАРИНА
36	Отчество	ВАЛЕНТИНОВНА
37	ИНН	772470832540
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147748093674 25.11.2014
39	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147748093674 25.11.2014

<b>Сведения об учредителях (участниках) юридического лица</b>		
<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>		
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1147746139749 17.02.2014
42	Фамилия	НОВИКОВ
43	Имя	ДМИТРИЙ
44	Отчество	ЮРЬЕВИЧ
45	ИНН	771991707610
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
47	Номинальная стоимость доли (в рублях)	22000
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<b>Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества</b>		
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1147746139749 17.02.2014
50	ОГРН	1027700534806
51	ИНН	7723103642
52	Полное наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РДЦ ПАРИТЕТ"
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
54	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
1		
56	Код и наименование вида деятельности	66.19.4 Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
2		
58	Код и наименование вида деятельности	68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014



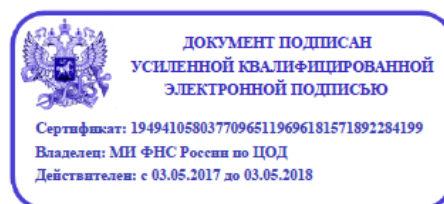
3		
60	Код и наименование вида деятельности	68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
4		
62	Код и наименование вида деятельности	68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
5		
64	Код и наименование вида деятельности	68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139749 17.02.2014
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
1		
66	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1147746139749 17.02.2014
67	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	(Р11001) Создание ЮЛ
68	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
69	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
70	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
71	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
72	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
73	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
74	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
75	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
76	Номер документа	116
77	Дата документа	06.02.2014

	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
78	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 016059660 19.02.2014
<b>2</b>		
79	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746196834 17.02.2014
80	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение сведений об учете в налоговом органе
81	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>3</b>		
82	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746256696 19.02.2014
83	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение сведений о регистрации в ФСС РФ
84	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>4</b>		
85	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746260271 19.02.2014
86	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение сведений о регистрации в ПФ РФ
87	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>5</b>		
88	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	7147747388133 11.08.2014
89	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	(Р14001) Внесение изменений не связанных с учредительными документами
90	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
91	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
92	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
93	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
<b>6</b>		
94	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2147748717554 17.11.2014
95	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	(Р13001) Внесение изменений в учредительные документы
96	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
97	Наименование документа	P13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
98	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
99	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
100	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
101	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
7		
102	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2147748717565 17.11.2014
103	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение сведений об учете в налоговом органе
104	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
8		
105	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147748093674 25.11.2014
106	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	(P14001) Внесение изменений не связанных с учредительными документами
107	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
108	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
109	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
110	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ P14001
9		
111	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9157746791590 17.06.2015
112	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	(P13001) Внесение изменений в учредительные документы
113	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
114	Наименование документа	P13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
115	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
116	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
117	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
118	Номер документа	79
119	Дата документа	03.06.2015
120	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
121	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
122	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
123	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://service.nalog.ru/vyp>



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
Форма по ОКУД		<b>31</b>	<b>08</b>	<b>2017</b>
Дата (число, месяц, год)		<b>28948172</b>		
Организация <u>Акционерное общество "Уния"</u>	по ОКПО	<b>7710957076</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>70.22</b>		
Вид экономической деятельности <u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	по ОКВЭД	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес) <u>125047, Москва г, Бутырский Вал ул, дом № 10, строение 8</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 августа 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	504 367	504 367	504 367
	Отложенные налоговые активы	1180	92	40	40
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>504 459</b>	<b>504 407</b>	<b>504 407</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	20	20	17
	Дебиторская задолженность	1230	6	5	4
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1260	515	812	1 218
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>541</b>	<b>836</b>	<b>1 239</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>505 000</b>	<b>505 243</b>	<b>505 646</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 августа 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	231 522	231 522	231 522
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 587	273 587	273 587
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(139)	70	41
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>504 970</b>	<b>505 179</b>	<b>505 150</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	50	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	470
	Кредиторская задолженность	1520	30	14	26
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>496</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>505 000</b>	<b>505 243</b>	<b>505 646</b>

Руководитель

(подпись)

Калашникова Марина  
Валентиновна

(расшифровка подписи)

14 сентября 2017 г.

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

		<b>Коды</b>		
		0710002		
		31	08	2017
Организация	<u>Акционерное общество "Уния"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		28948172		
Вид экономической деятельности	<u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности		7710957076		
Закрытое акционерное общество	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКВЭД		
Единица измерения:	в тыс. рублей	70.22		
		12287	16	
		по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Август 2017 г.	За Январь - Август 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(294)	(290)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(294)	(290)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	50	-
	Прочие расходы	2350	(17)	(13)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(261)	(303)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	52	60
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(209)	(243)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Август 2017 г.	За Январь - Август 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(209)	(243)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Калашникова Марина  
Валентиновна  
(расшифровка подписи)

14 сентября 2017 г.



**Акционерное общество  
«Уния»**

125047, Москва, улица Бутырский Вал, дом 10, помещение 11, тел. +7(499) 322-19-53  
ИНН: 7710957076 КПП: 771001001 ОГРН: 1147746139749

**Расшифровка финансовых вложений на 31.08.2017 г.**

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.
Акции КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ	504 367
<b>Итого по строке 1170</b>	<b>504 367</b>

**Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» с разбивкой по контрагентам, с датой возникновения и датой планового погашения на 31.08.2017 г.**

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Плановая дата погашения	Текущая / просроченная
ООО «Финансовые услуги»	5	01.08.17	15.09.17	Текущая
Налоги и сборы	1			Текущая
<b>Итого по строке 1230</b>	<b>6</b>			

**Расшифровка статьи «Кредиторская задолженность» с разбивкой по контрагентам, с датой возникновения и датой планового погашения на 31.08.2017 г.**

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Плановая дата погашения	Текущая / просроченная
ЗАО «РДЦ Паритет»	20	01.08.17	15.09.17	Текущая
ООО "КВАРТАЛ 674-675"	9	01.08.17	15.09.17	Текущая
Налоги и сборы	1			Текущая
<b>Итого по строке 1520</b>	<b>30</b>			

Генеральный директор



Калашникова М. В.

CREMETIO TRADING LTD

UNAUDITED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	31.08.2017	31.12.2016
	USD	USD
<b>ASSETS</b>		
Non-current assets	30 926 090	61 626 090
Financial assets	30 926 090	61 626 090
Current assets	4 769	2 536
Cash at bank and in hand	4 769	2 536
<b>Total assets</b>	<b>30 930 859</b>	<b>61 628 626</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
Equity		
Share capital	2 335	2 335
Share premium	31 344 818	31 344 818
Retained earnings (Accumulated losses)	-416 294	-422 189
<b>Total equity</b>	<b>30 930 859</b>	<b>30 924 964</b>
Current liabilities	-	30 703 662
Trade and other payables	-	30 702 104
Current tax liabilities	-	1 558
<b>Total liabilities</b>	<b>-</b>	<b>30 703 662</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>30 930 859</b>	<b>61 628 626</b>

CREMETIO TRADING LTD

UNAUDITED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	31.08.2017	31.12.2016
	USD	USD
Revenue	10 000	5 000
Administrative expenses	-4 021	-457 648
Operating profit	5 979	-452 648
Net finance income (costs)	-84	102
<b>Profit (loss) before tax for the period</b>	<b>5 895</b>	<b>-452 546</b>
Tax	-	-
<b>Net profit (loss) for the period</b>	<b>5 895</b>	<b>-452 546</b>
Other comprehensive income	-	-
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>5 895</b>	<b>-452 546</b>

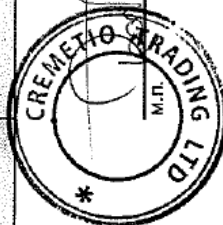
Director

Gianna Trapezanidou



**СПРАВКА С РАСШИФРОВКАМИ БАЛАНСА  
CREMETIO TRADING LTD  
на 31.08.2017**

Финансовые вложения, в т.ч.:		Доля в капитале, %	Наименование объекта инвестирования (наименование бумаги, акции)	Стоимость на балансе (USD)
Форма инвестиций				
<b>Долгосрочные финансовые вложения:</b>				
Акции	49,48	MISTALDA HOLDINGS LIMITED	30 926 090	
<b>Итого</b>			<b>30 926 090</b>	



Директор \_\_\_\_\_ Джанна Трапезаниду



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Некрасова Евгения Евгеньевича

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

о том, что Некрасов Евгений Евгеньевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 005328

« 26 » января 2009г.

Дата выдачи « 27 » января 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Некрасов Евгений Евгеньевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4616 № 083061, выдан 12.01.2016г.

ТП №2 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу  
Балашиха

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 26 » января 2009г., регистрационный № 005328

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 13 » января 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020514 \*

Диплом является государственными документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на издание нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 134



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП М 876973

Настоящий диплом выдан Некрасову  
Евгению Евгеньевичу  
в том, что он(а) с 15 сентября 2005 по 29 апреля 2006 г.  
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ «Московской  
финансово-промышленной  
академии (МФПА)  
по программе профессиональной переподготовки  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 апреля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Некрасова

Евгения Евгеньевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Национальное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Международная академия оценки и консалтинга"

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315855

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
2137

Города  
Москва  
Дата выдачи

26 сентября 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Некрасов  
Евгений Евгеньевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)  
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной  
профессиональной программе "Оценочная деятельность"  
в объеме 104 часа.

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему: нет



Подпись  
Секретарь

Е.М. Трейгер  
И.М. Захарчук

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)****№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005328 от «07» апреля 2017 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005328 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Некрасов Евгений Евгеньевич**  
Паспортные данные: Сер. 4616 №083061 выдан ТП №2 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Балашиха (код подразделения - 500-008) 12.01.2016
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по страховым премиям уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Некрасов Евгений Евгеньевич

**СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»**

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 535141/3/16 от 18.11.2016 г.  
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





Экземпляр  
ЗАО «Плеяда консалтинг»

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**№45/17/134/958**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Россия, г. Москва

07 июля 2017 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 07 июля 2017 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 от 16 марта 2005 г. № 19 (в редакции, утвержденной 08 октября 2015 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 134 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

**СТРАХОВЩИК:**

**Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах»**  
Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.  
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.  
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689  
Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187 в ПАО «РГС Банк» г. Москва  
Корр. счёт: 30101 810 9 4525 0000 174 БИК: 044525174  
*Адрес для корреспонденций: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7.*

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Закрытое акционерное общество «Плеяда консалтинг»**  
Место нахождения: 119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 70/11.  
ИНН: 7736641408, КПП: 773601001, ОГРН: 1127746219358  
Расч. счёт: 40702 810 7 0000 0004 943 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва.  
Корр. счёт: 30101 810 4 0000 0000 555, БИК 044525555  
*Адрес для корреспонденций: 119261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 70/11*

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

Начало: 29 июля 2017 г.  
Окончание: 28 июля 2018 г.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

[www.RGS.ru](http://www.RGS.ru)

#### **ПРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

праховым случаем является:

установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерб в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой) объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### **СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**

Страховая сумма для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям **5 000 000 рублей.**

Страховая сумма для возмещения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

по всем страховым случаям **5 000 000,00 рублей.**

Страховая сумма для возмещения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

по одному страховому случаю **5 000 000,00 рублей.**

#### **ФРАНШИЗА:**

Франшиза не применяется.

#### **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

Страховая премия по Полису составляет **14 000 (Четырнадцать тысяч) рублей** и подлежит уплате Страхователем единовременным платежом не позднее 29 июля 2017 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает получение счета на оплату страховой премии.

#### **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 134 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 134 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.
4. Датой уплаты страховой премии считается день уплаты страховой премии наличными деньгами Страховщику (представителю Страховщика) на основании квитанции установленной формы или день перечисления страховой премии на расчетный счет Страховщика при условии корректного указания реквизитов Страховщика.
5. Договор страхования вступает в силу с момента уплаты Страхователем Страховой премии.

Полис № 45/17/134/958

Департамент страхования ответственности ПАО СК «Росгосстрах»  
e-mail: LL@rgs.ru

2

**ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:**

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 134):

1. Увеличение количества оценщиков – работников Страхователя, при котором общее количество оценщиков – сотрудников Страхователя превышает 3 (три) человека;
2. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
3. Превышение размера начисленной Страхователем выручки по договорам на проведение оценки за срок страхования сверх суммы 20 000 000,00 (двадцать миллионов) рублей.
4. Наём Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 2 (двух) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
5. Наём Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями.
6. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Правила Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) № 134 от 16 марта 2005 г. № 19 (в редакции, утвержденной 08 октября 2015 г.).
2. Заявление Страхователя от 07 июня 2017 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил страхования № 134.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

<p><b>СТРАХОВЩИК</b> <b>ПАО СК «Росгосстрах»</b></p> <p>м.п. _____</p> <p>Вице-президент <b>Колесников Н.Ю.</b> Доверенность № 893-Д от 3 июля 2017г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> <b>ЗАО «Плеяда консалтинг»</b></p> <p>_____</p> <p>Генеральный директор <b>Светашов Владислав Геннадьевич</b></p>
---	--

*Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.*

\_\_\_\_\_

м.п. \_\_\_\_\_  
**Светашов Владислав Геннадьевич**

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено  
в Единый Диспетчерский Центр ПАО СК «Росгосстрах»:  
**8 (800) 200 99 77**  
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)