



**№ 13Б-18/1503**

**Экз. №1**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ПАКЕТА  
ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ  
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ  
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«СПОРТИНВЕСТ» В РАЗМЕРЕ 411 360  
(ЧЕТЫРЕСТА ОДИННАДЦАТЬ ТЫСЯЧ  
ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ) ШТУК, С  
УКАЗАНИЕМ СТОИМОСТИ 1 АКЦИИ В  
СОСТАВЕ ПАКЕТА**

**Дата оценки  
01 апреля 2018 г.**

**Дата составления отчета  
22 июня 2018 г.**

**Москва  
2018**



## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОГЛАВЛЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>6</b>
3.1. Задание на оценку .....	6
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
3.2.1. <i>Применяемые стандарты оценочной деятельности</i> .....	7
3.2.2. <i>Стандарты саморегулируемой организации</i> .....	7
3.2.3. <i>Обоснование используемых стандартов</i> .....	8
3.2.4. <i>Нормативные и методические источники</i> .....	8
3.2.5. <i>Прочие источники информации</i> .....	8
3.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	8
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
3.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
3.5.1. <i>Основание для проведения оценки</i> .....	10
3.5.2. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i> .....	11
3.5.3. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i> .....	11
3.5.4. <i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i> .....	11
3.5.5. <i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i> .....	11
3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ .....	11
3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	12
3.7.1. <i>Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку</i> .....	12
3.7.2. <i>Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки</i> .....	12
3.7.3. <i>Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов</i> .....	13
3.7.4. <i>Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки</i> .....	14
3.7.5. <i>Составление отчета об оценке</i> .....	14
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
4.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	15
4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	15
4.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	16
4.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ .....	17
4.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	17
4.6. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА, УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС .....	17
4.6.1. <i>Основные сведения об АО «Спортивест»</i> .....	17
4.6.2. <i>Виды деятельности Общества</i> .....	18
4.6.3. <i>Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах</i> .....	18
4.6.4. <i>Информация об оказываемых услугах</i> .....	18
4.6.5. <i>Информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период</i> .....	18
4.6.6. <i>Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей</i> .....	20
4.7. КРАТКИЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	20
4.7.1. <i>Анализ бухгалтерского баланса</i> .....	20
4.7.2. <i>Анализ отчета о финансовых результатах компании</i> .....	25
4.7.3. <i>Анализ финансовых коэффициентов</i> .....	26
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	29
5.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	29
5.2.1. <i>Валовой внутренний продукт (ВВП)</i> .....	29
5.2.2. <i>Инфляция</i> .....	29
5.2.3. <i>Промышленное производство</i> .....	31
5.2.4. <i>Ключевая ставка</i> .....	33
5.2.5. <i>Средневзвешенные процентные ставки</i> .....	33

5.2.6.	Валютный курс .....	33
5.3.	ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
5.4.	АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	38
<b>6.</b>	<b>ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	40
6.2.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	40
6.2.1.	Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 40	
6.3.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	41
6.3.1.	Доходный подход .....	41
6.3.2.	Затратный подход .....	43
6.3.3.	Сравнительный подход .....	44
6.3.4.	Согласование результатов .....	46
6.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ .....	46
<b>7.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>47</b>
7.1.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ .....	47
7.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ АО «СПОРТИНВЕСТ» .....	48
7.2.1.	Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест» .....	48
7.2.2.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности АО «Спортивест» .....	52
7.2.3.	Определение справедливой стоимости краткосрочных финансовых вложений АО «Спортивест» .....	53
7.2.4.	Определение справедливой стоимости денежных средств АО «Спортивест» .....	53
7.2.5.	Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов АО «Спортивест» .....	53
7.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АО «СПОРТИНВЕСТ» .....	54
7.3.1.	Определение текущей величины отложенных налоговых обязательств АО «Спортивест» .....	55
7.3.2.	Определение текущей величины кредиторской задолженности АО «Спортивест» .....	55
7.3.3.	Определение текущей величины оценочных обязательств АО «Спортивест» .....	56
7.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «СПОРТИНВЕСТ» .....	56
<b>8.</b>	<b>ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>71</b>

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 4.1. Перечень данных для определения достаточности предоставленной информации .....	16
Табл. 4.2. Результаты производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период (форма 2 бухгалтерской отчетности).....	18
Табл. 4.3. Результаты производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период (форма 1 бухгалтерской отчетности).....	19
Табл. 4.4. Результаты производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период (форма 1 бухгалтерской отчетности).....	19
Табл. 4.5. Актив баланса, тыс. руб. ....	20
Табл. 4.6. Структура актива баланса, % .....	21
Табл. 4.7. Изменения в активе баланса, тыс. руб.....	21
Табл. 4.8. Структура долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест».....	22
Табл. 4.9. Пассив баланса, тыс. руб. ....	23
Табл. 4.10. Структура пассива баланса, % .....	24
Табл. 4.11. Изменения пассива баланса.....	24
Табл. 4.12. Изменение отчета о финансовых результатах за 2015- 2017 гг. ....	26
Табл. 4.13. Коэффициенты ликвидности.....	26
Табл. 4.14. Коэффициенты финансовой устойчивости.....	27
Табл. 4.15. Коэффициенты рентабельности .....	28
Табл. 5.1. Показатели промышленного производства .....	32
Табл. 5.2. Средневзвешенные процентные ставки за март 2018 г., % годовых .....	33
Табл. 7.1. Активы и обязательства АО «Спортивест» на дату оценки, тыс. руб. ....	47
Табл. 7.2. Структура долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест».....	48
Табл. 7.3. Расчет справедливой стоимости акций АО «СИТТЕК», тыс. руб. ....	49
Табл. 7.4. Расчет справедливой стоимости акций АО «Бизнес-центр «Капитал», тыс. руб. ....	50
Табл. 7.5. Расчет справедливой стоимости акций АО «Тушино 2018», тыс. руб. ....	52
Табл. 7.6. Результаты расчёта справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест», тыс. руб. ....	52
Табл. 7.7. Результаты расчёта справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест», тыс. руб. ....	53
Табл. 7.8. Расчет справедливой стоимости финансовых вложений АО «Спортивест» в акции ПАО «ЛУКОЙЛ» .....	53
Табл. 7.9. Структура прочих оборотных активов АО «Спортивест» .....	54
Табл. 7.10. Результаты оценки справедливой стоимости активов АО «Спортивест», тыс. руб. ....	54
Табл. 7.11. Структура обязательств АО «Спортивест», тыс. руб. ....	54
Табл. 7.12. Структура кредиторской задолженности АО «Спортивест», тыс. руб. ....	55
Табл. 7.13. Результат расчета текущей величины обязательств АО «Спортивест», тыс. руб. ....	56
Табл. 7.14. Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «Спортивест» (100% УК) по состоянию на дату оценки, тыс. руб. ....	56

### 3. ВВЕДЕНИЕ

#### 3.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета
<b>Данные об объекте оценки</b>	411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук обыкновенных именных бездокументарных акций, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-72927-Н от 27.05.2010 г. и дополнительного выпуска акций 1-01-72927-Н-001D от 29.11.2016 г.
<b>Права на объект, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации</b>	Акционерного общества «Спортивест» / АО «Спортивест»
<b>Место нахождения</b>	123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1107746070442
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, аудита и прочее. Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной цели и не может быть использован для иных целей
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	01 апреля 2018 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	21.05.2018 г. – 22.06.2018 г.
<b>Балансовая стоимость объекта оценки</b>	4 241 000 000 руб.
<b>Основание проведения оценки</b>	Приложение № 9 от 21.05.2018 г. к договору № 01-04/11 от «01» августа 2011 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд заключенному между Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» и Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	- соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - соответствие требованиям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года №217н «О

введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 02 февраля 2016 года №40940, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 11 июля 2016 года №111н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 01 августа 2016 года №43044, с учетом требований Указания 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»;

- соответствие требованиям Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8).

### **3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

#### **3.2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При выполнении настоящего исследования для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщик использовал:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01 июня 2015 г. № 326;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13).

#### **3.2.2. СТАНДАРТЫ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007, утвержденный Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 4 от «17» сентября 2007 г.;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 г., с изменениями, действующими на дату оценки;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 г.;

- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 98 от «28» декабря 2016 г.;
- СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса», утвержденный Советом (Правлением) Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 г.

### **3.2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ**

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России для всех оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

При оценке выполнялись требования свода стандартов оценки СТО СДС СРО НКСО Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Обязательность применения СТО СДС СРО НКСО обусловлена членством оценщика в Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

### **3.2.4. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ**

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, от 26 января 1996 г. №14-ФЗ и от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции на дату оценки);
- Приказ Минфина России №10н и ФКЦБ России №03-6/пз от 29 января 2003 г. «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ»;
- Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004 г.;
- Стоимость капитала. Расчёт и применение. /Шенон П., Пратт, - М.: Квинто-консалтинг, 2006 г.;
- Шпилевская Е.В., Медведева О.В., Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Феникс. – Ростов н/Д., (Высшее образование), 2010 г.;
- Оценка бизнеса. Учебное пособие. / Под ред. В.Е. Есиповой, Г.А.Маховиковой. – СПб., Питер 2010 г.;
- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2004 г.

### **3.2.5. ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

Дополнительная информация, использованная в данном отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## **3.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

1. Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки. Итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете может быть признана рекомендуемой для целей предусмотренных заданием на оценку, если с даты составления отчета об оценке до даты использования данных оценки прошло не более 6 (шести) месяцев.

2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
3. В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследования предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
4. Настоящий расчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременения правами третьих лиц.
5. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости не отражает стоимость на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости по сравнению со стоимостью на дату оценки.
6. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
7. Не включенные в отчет рабочие материалы находятся на хранении в ООО «НАО».
8. Отчет составлен в 3-х экземплярах, два из которых передаются Заказчику, а один хранится у Оценщика. Данные отчеты не подлежат тиражированию, либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Заказчик

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»

#### Место нахождения и реквизиты Заказчика

129090 г. Москва, ул. Мещанская д.7 стр.1

ОГРН 1027700049981, дата присвоения ОГРН 23.07.2002 г.

ИНН 7702160110, КПП 770201001

р/с 40701810700000004235 в ФИЛИАЛЕ ПЕТРОКОММЕРЦ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Москва

БИК 044525727,

к/с 30101810745250000727

#### Оценщик

Школьников Юрий Викторович

Член Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков, включен в реестр оценщиков 21 декабря 2007 г. за регистрационным номером 00005.

В 2000 г. прошел профессиональную переподготовку в НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга», диплом ИП № 278072 от 28.06.2000 г. В 2006 г. повышал квалификацию в «Международной академии оценки и консалтинга» регистрационный № 666, от 2006 г.

Профессиональная ответственность Школьникова Юрия Викторовича застрахована в страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», полис № 0991R/776/91082/7 от 26 июля 2017 г.,

Срок действия полиса: с 01.09.2017 по 31.08.2018.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

**Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Стаж работы в оценочной деятельности – 26 года. С 1991 г. по настоящее время

Оценщик не имеет дисциплинарных взысканий.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора на оказание услуг по оценке.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, также Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Местонахождение Оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, д. 13, стр. 3

Номер контактного телефона: 8 (495) 953-53-57

Адрес электронной почты: paa@paa.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»

Основной государственный регистрационный номер 5167746327964, дата присвоения 15.11.2016 г.

Место нахождения юридического лица: 115184, г. Москва, Озерковская набережная, д. 22/24, стр. 1, офис 214.

ИНН/КПП 9705080756 / 770501001

Р/с 40702810200180010470 в «Ставропольпромстройбанк» (ПАО) г. Ставрополь

К/с 30101810500000000760 / БИК 040702760

Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах».

Договор № 47/17/134/36 от 11.08.2017 г.

Срок страхования с 01.09.2017 г. по 30.08.2018 г.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки

Кроме Оценщика к проведению оценки и подготовке отчета никакие дополнительные специалисты и организации не привлекались

**Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

### **3.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

#### **3.5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Приложение № 9 от 21.05.2018 г. к договору № 01-04/11 от «01» августа 2011 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд заключенному между Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующее в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» и Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга».

### 3.5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

### 3.5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Оценщиком получены следующие значения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета:

<b>Затратный подход</b>	4 484 000 000 руб.
<b>Сравнительный подход</b>	Не применялся
<b>Доходный подход</b>	Не применялся

### 3.5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет:

**4 484 000 000 руб.**

**(Четыре миллиарда четыреста восемьдесят четыре миллиона) рублей;**

Справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Спортивест» в составе пакета составляет:

**10 900,43 руб.**

**(Десять тысяч девятьсот) рублей 43 коп.**

### 3.5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных заданием на оценку - для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной цели и не может быть использован для иных целей.

### 3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости: справедливая стоимость.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Оценщик вправе использовать другие виды стоимости помимо справедливой, инвестиционной, ликвидационной и кадастровой стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Так как оценка производится для отражения во внутреннем учете Закрытого паевого инвестиционного фонда долгосрочных прямых инвестиций «Стратегические инвестиции», определяется справедливая стоимость согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758 -У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке 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" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234). Согласно данному Указанию стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Термин «справедливая стоимость», используемый нами в настоящем Отчете, определяется следующим образом согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

**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.

### **3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" проведение оценки включает в себя следующие этапы:

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

#### **3.7.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

В рамках действия Договора № 01-04/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01.08.2011 г., с Заказчиком было составлено и подписано задание от 21.05.2018 г. являющееся Приложением № 9 к Договору, на оценку пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

#### **3.7.2. СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

##### **Определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки**

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Целью оценки является определение справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Дата оценки – 01 апреля 2018 г.

##### **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Оценщиком проанализированы документы и информация, относящиеся к производственно-хозяйственной деятельности компании. Произведен анализ ретроспективных данных и информации, установлено состояние компании на дату оценки. Исходя из проведенного анализа, а так же консультаций с представителями Заказчика, сделаны выводы и определены перспективы развития компании.

##### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

На этом этапе был проведен анализ ретроспективной информации и текущих величин макроэкономических показателей, имеющих прогнозов и подготовлен прогноз динамики изменения основных макроэкономических показателей в ближайшей, среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Кроме того, Оценщиком проведен анализ рынка, на котором функционирует оцениваемая компания и подготовлены прогнозы изменения основных отраслевых показателей, необходимых для дальнейших расчетов.

И, наконец, Оценщиком проанализировано текущее состояние рынка акций в России, в том числе внебиржевого рынка ценных бумаг, с целью определения ключевых тенденций, которые могут оказать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Эти тенденции сопоставлены с результатами анализа текущего и ожидаемого экономического развития России.

### 3.7.3. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность исследуемого объекта оценки. При определении стоимости используются следующие подходы к оценке:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный (рыночный) подход.

Затратный подход к оценке - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход базируется на принципе, что у потенциального покупателя существует возможность приобрести или построить аналогичные активы на рынке и создать бизнес, аналогичный оцениваемой компании.

В рамках затратного подхода обычно используют метод накопления активов. Чтобы определить стоимость компании, определяется справедливая стоимость активов компании и текущая стоимость обязательств. В результате стоимость собственного капитала компании определится как справедливая стоимость совокупных активов минус текущая стоимость всех обязательств.

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

Доходный подход основан на том, что текущая стоимость компании равна приведенной стоимости ожидаемых в будущем доходов от ее эксплуатации или продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение.

В рамках доходного подхода используются:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

При применении доходного подхода итоговый результат обычно представляет ту сумму, которую инвестор готов будет заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции в этот бизнес.

Таким образом, доходный подход основан на прогнозировании будущих доходов и определении справедливой стоимости компании, которая отражает перспективы ее деятельности и ожидания инвесторов.

Сравнительный подход к оценке - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основными методами, применяемыми в рамках рыночного подхода, являются:

- метод рынка капитала;
- метод сделок.

Данные о рыночных сделках по компаниям, долям акционеров в капитале компаний или ценным бумагам могут служить источником объективной информации для выведения стоимостных показателей, применимых в оценке бизнеса.

Возможность и целесообразность применения приведенных выше подходов к оценке устанавливалась Оценщиком исходя из наличия, полноты и качества имеющейся информации и данных.

### **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

В рамках подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **3.7.4. СОГЛАСОВАНИЕ (В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ) РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка и оцениваемой компании, а так же перспектив их развития.

#### **3.7.5. СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

Отчет об оценке содержит основные допущения, использованные при проведении оценки, расчеты по определению стоимости и выводы.

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

### 4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

- Выписка о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.04.2018 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 013229110 от 05.02.2010 г.;
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе серия 77 № 013229111 от 05.02.2010 г.;
- Уведомление о государственной регистрации юридического лица в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации по месту нахождения на территории Российской Федерации от 02.03.2010 г.;
- Решение единственного учредителя №1 Акционерного общества «Спортивест» от 22 января 2010 г.;
- Устав АО «Спортивест», утвержден Решением № 01-2017 от 20.01.2017 г. единственного учредителя ЗАО «Спортивест»;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг от 27 мая 2010 г.;
- Решение АО «Спортивест» о выпуске ценных бумаг №1-01-72927-Н от 27 мая 2010 г.;
- Решение о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг, зарегистрирован 29.11.2016 г., государственный регистрационный номер 1-01-72927-Н-001D.
- Уведомление о государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг Акционерного общества «Спортивест» от 30.11.2016 г. № 52-4/14083.
- Бухгалтерский баланс АО «Спортивест» на 31.12.2015 г. - 31.12.2017 г. и 01.04.2018 г.;
- Отчет о финансовых результатах АО «Спортивест» по итогам 2015-2017 гг. и 1 кв. 2018 г.;
- Расшифровка по строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 01.04.2018 г.;
- Расшифровка по строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 01.04.2018 г.;
- Расшифровка по строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 01.04.2018 г.;
- Расшифровка по строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 01.04.2018 г.;
- Письмо исх. № 145/01 от 24.05.2018 г.;
- Письмо исх. № 158/01 от 08.06.2018 г.;
- Письмо исх. № 159/01 от 08.06.2018 г.

Заключения Оценщика о достаточности предоставленной информации представлены в таблице ниже.

**Табл. 4.1. Перечень данных для определения достаточности предоставленной информации**

<b>Перечень данных</b>	<b>Источники получения</b>
<b>Правовая информация</b>	Заказчиком предоставлены правоустанавливающие/подтверждающие документы
<b>Адрес места положения</b>	Определен в соответствии с соответствующими документами
<b>Финансовые характеристики</b>	Определены по документам финансового учета
<b>Рыночная информация</b>	Оценщиком проведен анализ рынка объекта оценки (см. соответствующие раздел 5 настоящего Отчета).

*Источник информации: исследование Оценщика*

Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в соответствии с допущениями, приведенными в разделе 3.3 Отчета.

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, полученной от представителей Заказчика в ходе переговоров, достаточно для проведения оценки. Данная информация признается достоверной.

### **4.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

<b>Уставный капитал</b>	Уставный капитал АО «Спортивест» составляет 4 113 600 000 (Четыре миллиарда сто тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек.
<b>Акции компании</b>	Уставный капитал разделен на 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) обыкновенных именных бездокументарных акции, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая.
<b>Государственная регистрация акций</b>	<p>Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-72927-Н</p> <p>Дата государственной регистрации выпуска 27.05.2010 г.</p> <p>Акции обыкновенные именные бездокументарные в количестве 310 000 (Триста десять тысяч) штук, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей.</p> <p>Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-72927-Н-001D</p> <p>Дата государственной регистрации выпуска 29.11.2016 г.</p> <p>Акции обыкновенные именные бездокументарные в количестве 101 360 (Сто одна тысяча триста шестьдесят) штук, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей.</p>

Уставный капитал Общества оплачен полностью и составляет 3 100 000 000,00 руб. Единственным акционером Компании является Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр», действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр», размер доли 100%.

13.10.2016 г. решением единственного акционера № 03-2016 принято решение об увеличении уставного капитала на 1 013 600 000 (Один миллиард тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей путем размещения дополнительно к размещенным обыкновенным именованным бездокументарным акциям посредством закрытой подписки 101 360 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей.

На конец отчетного периода дополнительный выпуск акций полностью оплачен денежными средствами.

29.12.2016 г. решением Банка России осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «Спортивест» в количестве 101 360 штук общей номинальной стоимостью 1 013 600 000 (Один миллиард тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей (увеличение Уставного капитала). Регистрационный номер дополнительного выпуска 1-01-72927-Н-001D. Дата государственной регистрации выпуска 29.11.2016 г.

20.01.2017 г. решением единственного акционера № 01-2017 принято решением привести Устав Общества в соответствии с Федеральным законом от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ и главой 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.

01.02.2017 г. зарегистрирована новая редакция Устава Акционерного общества «Спортивест» с уставным капиталом 4 113 600 000 (Четыре миллиарда сто тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал разделен на 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) обыкновенных именных бездокументарных акции, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая. ОГРН 2177746930051.

#### 4.4. АКЦИОНЕРЫ КОМПАНИИ

Единственным акционером Компании является Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр», действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»<sup>1</sup>.

Акционер имеет право:

- получать дивиденды;
- принимать участие в Общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получить часть имущества Общества в случае его ликвидации;
- получать информацию о деятельности Общества, знакомиться с его документами;
- требовать от Общества выкупить принадлежащие ему акции в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

#### 4.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

При анализе полученной информации, Оценщиком не были выявлены какие-либо обременения, связанные с объектом оценки.

#### 4.6. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА, УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

##### 4.6.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АО «СПОРТИНВЕСТ»

<b>Полное наименование компании</b>	Акционерное общество «Спортивест»
<b>Сокращенное наименование компании</b>	АО «Спортивест»
<b>Место нахождения</b>	123100, Российская Федерация, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 6
<b>Государственная регистрация юридического лица</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 77 № 013229110 от 05 февраля 2010 г.
<b>Единый государственный реестр</b>	Государственный регистрационный номер: 2177746930051.
<b>ИНН</b>	7703714812
<b>КПП</b>	770301001
<b>Отраслевая принадлежность</b>	Код ОКВЭД 64.9 – деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению

<sup>1</sup> См. Выписку о состоянии счета ДЕПО № ДУД0015790 на 01.04.2018 г.

#### 4.6.2. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Уставом основными видами общества являются:

- капиталовложения в ценные бумаги;
- консультирования по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- капиталовложения в собственность;
- эмиссионная деятельность;
- деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- торговая деятельность на основе организации оптовой, розничной, аукционной, комиссионной и других видов торговли товарами отечественного и импортного производства;
- производство и реализациями различных товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения, в том числе оборудования, запасных частей и комплектующих изделий;
- внешнеэкономическая деятельность по импорту и экспорту товаров, работ и услуг;
- организация и участие в российских и международных выставках, ярмарках, симпозиумах, конференциях и других мероприятиях по вопросам, отнесенным к предмету деятельности Общества;
- оказание маркетинговых, инжиниринговых, консалтинговых, информационных, посреднических и иных услуг российским и иностранным гражданам, предприятиям и организациям;
- осуществление благотворительной деятельности.

#### 4.6.3. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ (ТОВАРАХ) И (ИЛИ) ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ

АО «Спортивест» не выпускает продукцию (товары).

#### 4.6.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГАХ

Помимо основных видов деятельности, отраженных в Уставе Общества, организация не выполняет иные услуги.

#### 4.6.5. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА РЕПРЕЗЕНТАТИВНЫЙ ПЕРИОД

Информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период приведена в таблице ниже.

**Табл. 4.2. Результаты производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период (форма 2 бухгалтерской отчетности)**

Наименование показателя	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	01.04.2018 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>					
<b>Выручка</b>	2110	0	0	0	0
<b>Себестоимость продаж</b>	2120	0	0	0	0
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	2100	0	0	0	0
<b>Коммерческие расходы</b>	2210	0	0	0	0
<b>Управленческие расходы</b>	2220	-390	-369	-560	-169
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	2200	-390	-369	-560	-169
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
<b>Доходы от участия в других организациях</b>	2310	5 489	6 309	20 487	6 942
<b>Проценты к получению</b>	2320	14 753	8 824	0	1 467
<b>Проценты к уплате</b>	2330	-13 593	-5 421	15 080	0

Наименование показателя	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	01.04.2018 г.
Прочие доходы	2340	5 540	55 589	0	62 053
Прочие расходы	2350	-3 055	-1 716	9 465	-54
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 744	63 216	25 542	70 239
Текущий налог на прибыль	2410	-50	-424	3 987	-249
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-1 189	-10 957	23 178	57 579
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	7 505	51 835	23 178	57 579

Источник: данные Заказчика

**Табл. 4.3. Результаты производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период (форма 1 бухгалтерской отчетности)**

Наименование	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	01.04.2018 г.
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Дебиторская задолженность	1230	67	202	266	44

Источник: данные Заказчика

**Табл. 4.4. Результаты производственно-хозяйственной деятельности предприятия за репрезентативный период (форма 1 бухгалтерской отчетности)**

Статья баланса	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	01.04.2018 г.
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1170	3 115 268	3 741 970	3 741 970	3 946 970
Отложенные налоговые активы	1180	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 115 268</b>	<b>3 741 970</b>	<b>3 741 970</b>	<b>3 946 970</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	1210	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	67	202	266	44
Финансовые вложения	1240	96 386	348 715	561 625	373 677
Денежные средства	1250	6 554	203 951	13 272	65 817
Прочие оборотные активы	1260	7	8	8	24
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>103 014</b>	<b>552 876</b>	<b>575 171</b>	<b>439 562</b>
<b>Баланс</b>	<b>1600</b>	<b>3 218 282</b>	<b>4 294 846</b>	<b>4 317 141</b>	<b>4 386 532</b>

Источник: данные Заказчика

#### 4.6.6. ПРОГНОЗНЫЕ ДАННЫЕ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ПРОГНОЗНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

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

### 4.7. КРАТКИЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно разделу III «Требования к содержанию отчета об оценке» (п. 8е) Федерального стандарта оценки №3, описание объекта оценки должно включать все количественные и качественные характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость. Применительно к предприятию (бизнесу) как объекту оценки таким фактором является финансовое состояние оцениваемого предприятия. Далее приведен анализ финансового состояния в объеме, достаточном для определения стоимости Объекта (п. 4 раздела II «Требования к составлению отчета об оценке» Федерального стандарта оценки №3 – принцип достаточности).

#### 4.7.1. АНАЛИЗ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

##### Анализ активов

Актив баланса приведен в таблице ниже.

Табл. 4.5. Актив баланса, тыс. руб.

Статья баланса	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	01.04.2018 г.
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1170	3 115 268	3 741 970	3 741 970	3 946 970
Отложенные налоговые активы	1180	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 115 268</b>	<b>3 741 970</b>	<b>3 741 970</b>	<b>3 946 970</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	1210	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	67	202	266	44
Финансовые вложения	1240	96 386	348 715	561 625	373 677
Денежные средства	1250	6 554	203 951	13 272	65 817
Прочие оборотные активы	1260	7	8	8	24
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>103 014</b>	<b>552 876</b>	<b>575 171</b>	<b>439 562</b>
<b>Баланс</b>	<b>1600</b>	<b>3 218 282</b>	<b>4 294 846</b>	<b>4 317 141</b>	<b>4 386 532</b>

Источник: данные Заказчика

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в таблицах ниже.

Табл. 4.6. Структура актива баланса, %

Статья баланса	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	01.04.2018 г.
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0%	0%	0%	0%
Результаты исследований и разработок	1120	0%	0%	0%	0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0%	0%	0%	0%
Материальные поисковые активы	1140	0%	0%	0%	0%
Основные средства	1150			0%	0%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0%	0%	0%	0%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	96,80%	87,13%	86,68%	89,98%
Отложенные налоговые активы	1180	0%	0%	0%	0%
Прочие внеоборотные активы	1190	0%	0%	0%	0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>96,80%</b>	<b>87,13%</b>	<b>86,68%</b>	<b>89,98%</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	1210	0%	0%	0%	0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0%	0%	0%	0%
Дебиторская задолженность	1230	0%	0%	0,01%	0%
Финансовые вложения	1240	2,99%	8,12%	13,01%	8,52%
Денежные средства	1250	0,20%	4,75%	0,31%	1,50%
Прочие оборотные активы	1260	0%	0%	0%	0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>3,20%</b>	<b>12,87%</b>	<b>13,32%</b>	<b>10,02%</b>
<b>Баланс</b>	<b>1600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Изменения в активе баланса приведено в таблице ниже.

Табл. 4.7. Изменения в активе баланса, тыс. руб.

Актив	31.12.2015	31.03.2018 г.	В абсолютном выражении, тыс. руб.	Темп прироста	Удельного веса
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	0	0	0	0	0%
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0%
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0%
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0%
Основные средства		0	0	0	0%
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0	0	0%
Финансовые вложения	3 115 268	3 946 970	831 702	26,70%	-6,82 %
Отложенные налоговые активы	0	0	0	0	0%
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>3 115 268</b>	<b>3 946 970</b>	<b>831 702</b>	<b>26,70%</b>	<b>-6,82 %</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	0	0	0	0	0%

Актив	31.12.2015	31.03.2018 г.	В абсолютном выражении, тыс. руб.	Темп прироста	Удельного веса
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0%
Дебиторская задолженность	67	44	-23	-34,33 %	-0 %
Финансовые вложения	96 386	373 677	277 291	287,69%	5,52%
Денежные средства	6 554	65 817	59 263	904,23%	1,30%
Прочие оборотные активы	7	24	17	242,86%	0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>103 014</b>	<b>439 562</b>	<b>336 548</b>	<b>326,70%</b>	<b>6,82%</b>
<b>Баланс</b>	<b>3 218 282</b>	<b>4 386 532</b>	<b>1 168 250</b>	<b>36,30%</b>	<b>0%</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

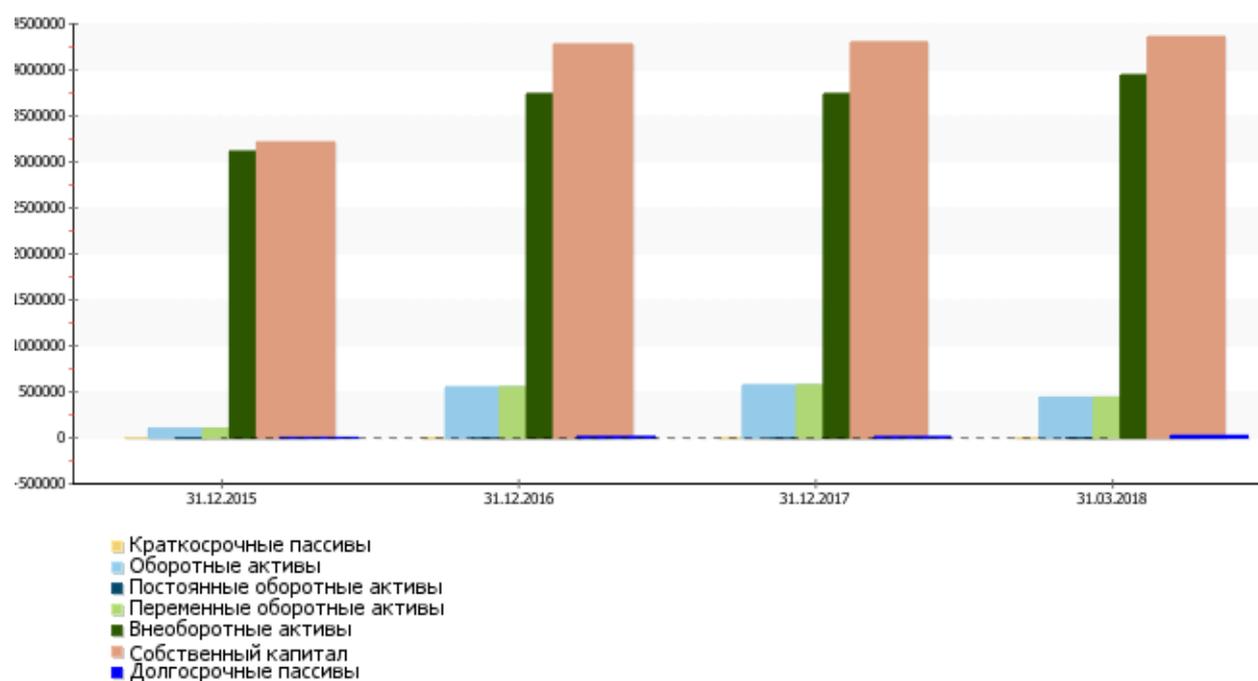


Рис. 4.1. Структура имущества Компании

За анализируемый период валюта баланса выросла на 36,3%, что в абсолютном выражении составило 1 168 250 тыс. руб. В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи «Долгосрочные финансовые вложения». За прошедший период рост этой статьи составил 831 702 тыс. руб.

Увеличение долгосрочных финансовых вложений ведет за собой отвлечение средств из основной хозяйственной деятельности предприятия. Следует проанализировать целесообразность производимых вложений.

Структура долгосрочных финансовых вложений приведена в таблице ниже.

Табл. 4.8. Структура долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест»

Наименование	Размер вклада в УК, %	Количество, шт.	Цена, руб.	Балансовая стоимость, руб.
АО «СИГТЕК» 1-01-69079-Н - аои	24,000000%	4 296 000	60,50	259 908 000,00
АО «Бизнес-центр «Капитал» 1-01-80030-Н - аои	9,833000%	2 470 000	148,50	366 795 000,00

Наименование	Размер вклада в УК, %	Количество, шт.	Цена, руб.	Балансовая стоимость, руб.
АО «Тушино 2018» 1-01-74329-Н - аои	18,460260%	7 100 000	438,77	3 115 267 000,00
Вклад в имущество АО «Тушино 2018»	18,460260%	7 100 000		205 000 000,00
<b>Итого</b>				3 946 970 000,00

Источник: данные Заказчика

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2015 г. составляла 3 115 268 тыс. руб., возросли на 626 702 тыс. руб. (темп прироста составил 20,12%). На 31.03.2018 г. их величина составила 3 946 970 тыс. руб. (87% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 103 014 тыс. руб., также возросла на 336 548 тыс. руб. (темп прироста составил 326,7%), и на 31.03.2018 г. их величина составила 439 562 тыс. руб. (10% от общей структуры имущества).

На конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (89,98%), что говорит о низкооборотной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается положительная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом - в отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса снизился на -6,82 %, что в динамике может привести к ускорению оборачиваемости.

#### Анализ пассивов

Пассив баланса приведен в таблице ниже.

Табл. 4.9. Пассив баланса, тыс. руб.

Статья баланса	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
<b>III. Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	1310	3 100 000	4 113 600	4 113 600	4 113 600
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	0
Добавочный капитал	1350	0	0	0	0
Резервный капитал	1360	5 794	8 386	9 545	9 545
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	110 083	159 326	181 345	238 924
<b>Итого по разделу III</b>	1300	3 215 877	4 281 312	4 304 490	4 362 069
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 397	13 354	11 731	24 142
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0	0	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	1400	2 397	13 354	11 731	24 142
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	7	179	916	315
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	1	1	4	6
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0	0	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	1500	8	180	920	321
<b>Баланс</b>	1700	3 218 282	4 294 846	4 317 141	4 386 532

Источник: данные Заказчика

Структура пассива баланса анализируемом периоде представлена в таблицах ниже.

**Табл. 4.10. Структура пассива баланса, %**

Статья баланса	код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
<b>III. Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	1310	96,32%	95,78%	95,29%	93,78%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0%	0%	0%	0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0%	0%	0%	0%
Добавочный капитал	1350	0%	0%	0%	0%
Резервный капитал	1360	0,18%	0,20%	0,22%	0,22%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3,42%	3,71%	4,20%	5,45%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>99,93%</b>	<b>99,68%</b>	<b>99,71%</b>	<b>99,44%</b>
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1410	0%	0%	0%	0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,07%	0,31%	0,27%	0,55%
Резервы под условные обязательства	1430	0%	0%	0%	0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0%	0%	0%	0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,07%</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,55%</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510	0%	0%	0%	0%
Кредиторская задолженность	1520	0%	0%	0,02%	0,01%
Доходы будущих периодов	1530	0%	0%	0%	0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0%	0%	0%	0%
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0%	0%	0%	0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,01%</b>
<b>Баланс</b>	<b>1700</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Изменения пассива баланса приведено в таблице ниже.

**Табл. 4.11. Изменения пассива баланса**

Пассив	31.12.2015 г. тыс. руб.	01.04.2018 г. тыс. руб.	В абсолютном выражении, тыс. руб.	Темп прироста, %	Удельный вес, %
<b>III. Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	3 100 000	4 113 600	1 013 600	32,70%	-2,55 %
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0%
Добавочный капитал	0	0	0	0	0%
Резервный капитал	5 794	9 545	3 751	64,74%	0,04%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	110 083	238 924	128 841	117,04%	2,03%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>3 215 877</b>	<b>4 362 069</b>	<b>1 146 192</b>	<b>35,64%</b>	<b>-0,48 %</b>
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	0	0	0	0	0%
Отложенные налоговые обязательства	2 397	24 142	21 745	907,18%	0,48%
Прочие долгосрочные пассивы	0	0	0	0	0%

Пассив	31.12.2015 г. тыс. руб.	01.04.2018 г. тыс. руб.	В абсолютном выражении, тыс. руб.	Темп прироста, %	Удельный вес, %
<b>Итого по разделу IV</b>	2 397	24 142	21 745	907,18%	0,48%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>					
<b>Заемные средства</b>	0	0	0	0	0%
<b>Кредиторская задолженность</b>	7	315	308	4 400%	0,01%
<b>Доходы будущих периодов</b>	0	0	0	0	0%
<b>Оценочные обязательства</b>	1	6	5	500%	0%
<b>Прочие краткосрочные пассивы</b>	0	0	0	0	0%
<b>Итого по разделу V</b>	8	321	313	3 912,50%	0,01%
<b>Баланс</b>	3 218 282	4 386 532	1 168 250	36,30%	0%

Основным источником формирования капитала Компании являются собственные средства. По состоянию на дату оценки доля собственного капитала в структуре капитала компании составляет 99,44%. Величина собственного капитала на дату оценки составляет 4 362 069 тыс. руб., что на 1 146 192 тыс. руб. больше показателя 2015 г. Данное увеличение связано размещением АО «Спортивест» дополнительного выпуска акций.

Наибольший вес в структуре обязательств приходится на отложенные налоговые обязательства. За анализируемый период отложенные налоговые обязательства выросли на 21 745 тыс. руб. и на конец 1 кв. 2018 г. составили 24 142 тыс. руб.

#### 4.7.2. АНАЛИЗ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ КОМПАНИИ

Динамика финансовых результатов приведена на рисунке ниже.

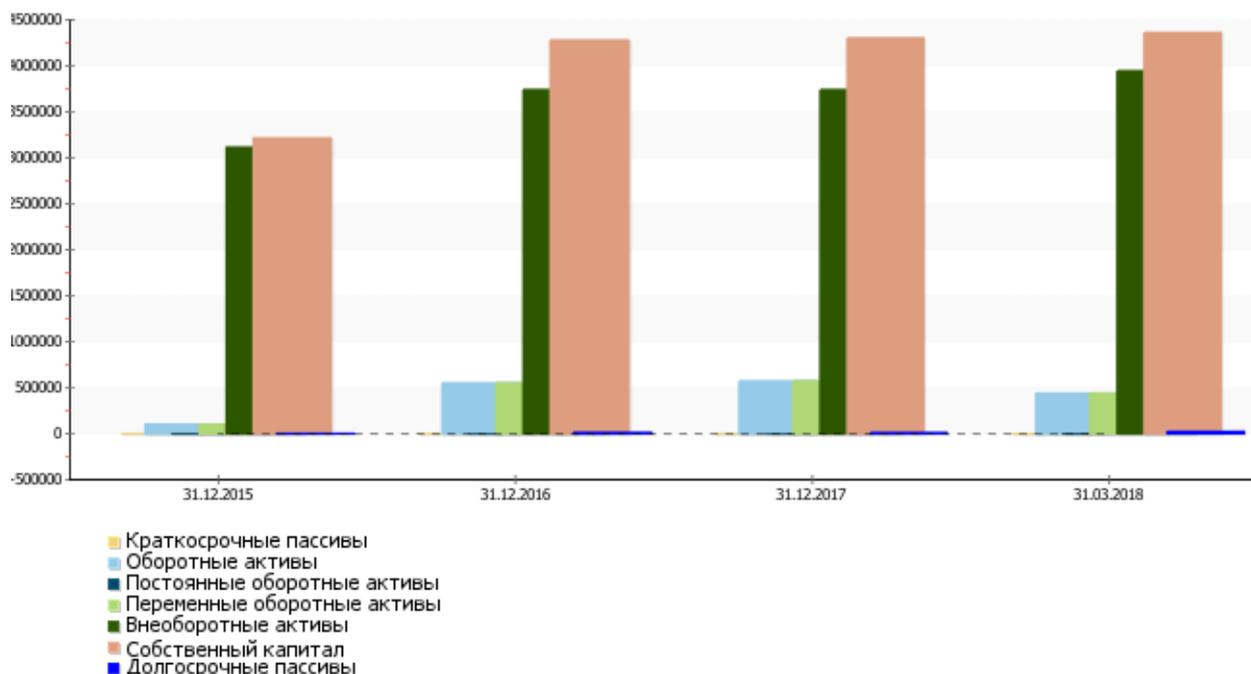


Рис. 4.2. Динамика финансовых результатов

**Табл. 4.12. Изменение отчета о финансовых результатах за 2015- 2017 гг.**

Наименование	За 2015 г., тыс. руб.	За 2017 г., тыс. руб.	В абсолютном выражении, тыс. руб.	Темп прироста, %	Удельный вес, %
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>					
Выручка	0	0	0	0	0%
Себестоимость продаж	0	0	0	0	0%
Валовая прибыль (убыток)	0	0	0	0	0%
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0%
Управленческие расходы	-390	-560	-170	43,59%	-17 000 %
Прибыль (убыток) от продаж	-390	-560	-170	43,59%	-17 000 %
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
Доходы от участия в других организациях	5 489	15 080	9 591	174,73%	959 100%
Проценты к получению	14 753	20 487	5 734	38,87%	573 400%
Проценты к уплате	-13 593	0	13 593	-100 %	1 359 300%
Прочие доходы	5 540	0	-5 540	-100 %	-554 000 %
Прочие расходы	-3 055	-9 465	-6 410	209,82%	-641 000 %
Прибыль (убыток) до налогообложения	8 744	25 542	16 798	192,11%	1 679 800%
Изменение отложенных налоговых активов	0	0	0	0	0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	-1 189	1 623	2 812	-236,50 %	281 200%
Текущий налог на прибыль	-50	-3 987	-3 937	7 874%	-393 700 %
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	7 505	23 178	15 673	208,83%	1 567 300%

С 2015 г. Компания не получает доходов от основного вида деятельности и не несет расходов, следовательно, выручка и себестоимость равны 0.

Основным источником формирования доходов является доходы от участия в других организациях, проценты к получению и прочие доходы.

Основным источником формирования расходов является проценты к уплате и прочие расходы.

С 2015 г. результатом финансово-хозяйственной деятельности является прибыль, величина которой за 2016 г. составляет 51 385 тыс. руб.

За 2017 г. компанией получена прибыль в размере 23 178 тыс. руб.

#### 4.7.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Коэффициенты ликвидности приведены в таблице ниже.

**Табл. 4.13. Коэффициенты ликвидности**

Наименование	2015 г.	2016 г.	2017 г.	01.04.2018 г.
Собственный оборотный капитал	103 006	552 696	574 251	439 241
Маневренность собственных оборотных средств	0,06	0,37	0,023	0,150
Коэффициент текущей ликвидности	12 876,75	3 071,53	625,19	1 369,35
Коэффициент быстрой ликвидности	12 876,75	3 071,53	625,19	1 369,35

Источник информации: расчеты Оценщика

С 2015 г. величина собственного оборотного капитала имеет тенденцию к росту и на протяжении всего периода величина была положительной. По состоянию на дату оценки у компании достаточно оборотных активов для покрытия своих текущих обязательств, в связи с чем, собственный оборотный капитал Компании равен 439 241 тыс. руб.

Коэффициент быстрой ликвидности характеризует способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт оборотных активов. Он сходен с коэффициентом текущей ликвидности, но отличается от него тем, что в состав используемых для его расчета оборотных средств включаются только высоко – и средне ликвидные текущие активы (деньги на оперативных счетах, складской запас ликвидных материалов и сырья, товаров и готовой продукции, дебиторская задолженность с коротким сроком погашения).

К подобным активам не относится незавершенное производство, а также запасы специальных компонентов, материалов и полуфабрикатов. Источником данных служит бухгалтерский баланс компании аналогично, как для текущей ликвидности, но в составе активов не учитываются материально-производственные запасы, так как при их вынужденной реализации убытки будут максимальными среди всех оборотных средств.

Чем выше показатель, тем лучше платежеспособность предприятия. Нормальным считается значение коэффициента более 0,8 (некоторые аналитики считают оптимальным значением коэффициента 0,6-1,0) что означает, что денежные средства и предстоящие поступления от текущей деятельности должны покрывать текущие долги организации.

С 2015 г. значение коэффициента быстрой ликвидности выше оптимального значения.

#### **Анализ финансовой устойчивости**

Коэффициенты финансовой устойчивости приведены в таблице ниже.

**Табл. 4.14. Коэффициенты финансовой устойчивости**

<b>Наименование</b>	<b>2015 г.</b>	<b>2016 г.</b>	<b>2017 г.</b>	<b>01.04.2018 г.</b>
<b>Коэффициент автономии (концентрации собственного капитала)</b>	1,00	1,00	1,00	0,99
<b>Коэффициент соотношения собственных и привлеченных средств</b>	1337,16	316,34	340,25	178,31

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Нормативным общепринятым значением показателя считается значение коэффициента автономии больше 0,5 но не более 0,7. Но необходимо учитывать то что, коэффициент независимости значительно зависит от отраслевой специфики (соотношения внеоборотных и оборотных активов). Чем выше у предприятия доля внеоборотных активов (производство требует значительного количества основных средств), тем больше долгосрочных источников необходимо для их финансирования, а это означает что, больше должна быть доля собственного капитала (выше коэффициент автономии).

#### **Анализ деловой активности**

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Ввиду отсутствия у Компании выручки от основной деятельности, определить коэффициенты деловой активности не представляется возможным.

### Анализ рентабельности

Коэффициенты рентабельности приведены в таблице ниже.

**Табл. 4.15. Коэффициенты рентабельности**

Наименование	2015 г.	2016 г.	2017 г.	01.04.2018 г.
Маржа прибыли	-	-	-	-
Рентабельность продаж	-	-	-	-
Рентабельность всего капитала по чистой прибыли	0,3%	0,2%	0,5%	5,3%
Рентабельность оборотных активов по чистой прибыли	7,9%	2,3%	4,1%	45,4%
Рентабельность основной деятельности	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Основным видом деятельности Акционерного общества «Спортивест» является деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, основным активом – финансовые вложения.

На основании вышеизложенного в данном разделе будут приведены основные макроэкономические показатели, а также обзор фондового рынка России.

### 5.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании. Основные показатели развития экономики приведены на рисунке ниже.

#### 5.2.1. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ (ВВП)

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4 кв. 2017 года). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе 2018 года выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа, а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре 2017 г. и в январе 2018 г. составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 г., когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе. Рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе-феврале 2018 г. оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

#### 5.2.2. Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале 2018 г. потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале 2018 г., как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае 2018 г. инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

В ежемесячном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе.

В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения.

Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале 2018 г. снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе 2018 г. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции.

Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA).

По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Динамика уровня монетарной инфляции представлена на рисунке ниже.

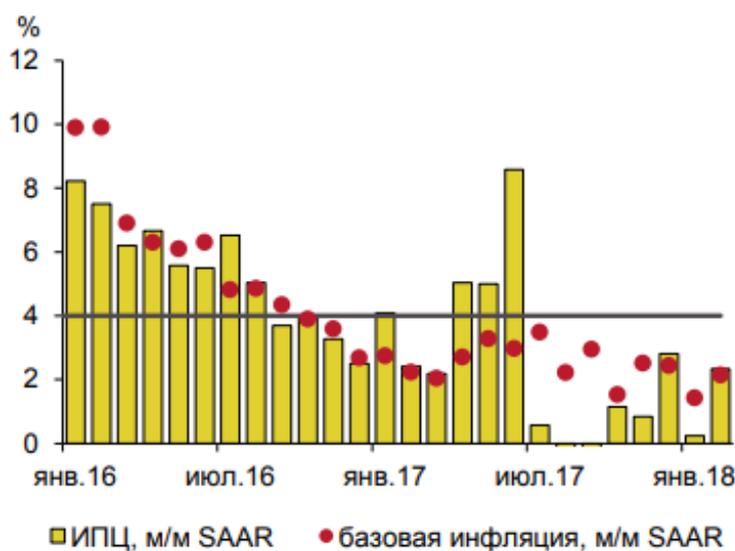


Рис. 5.1. Динамика уровня монетарной инфляции

Источник: МЭР, <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depMacro/201814033>

Динамика уровня продовольственной инфляции представлен на рисунке ниже.

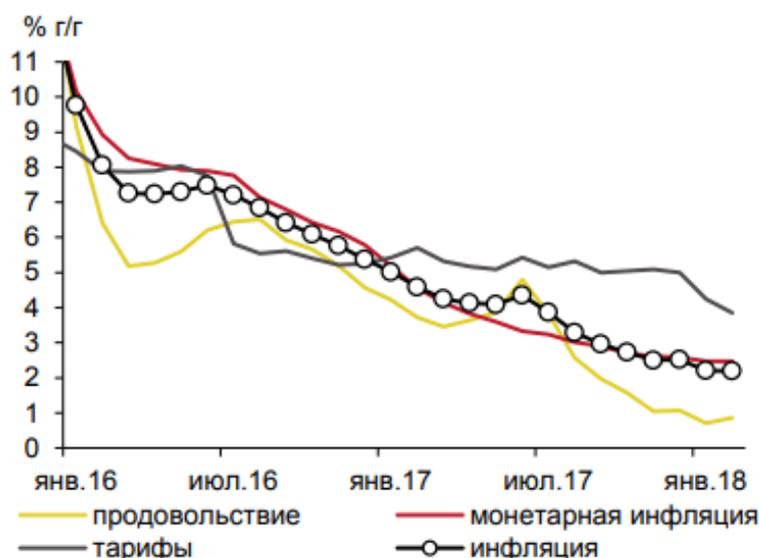


Рис. 5.2. Динамика уровня продовольственной инфляции

Источник: МЭР, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/201814033>

Индикаторы инфляции представлены на рисунке ниже.

	фев.18	январь.18	декабрь.17	ноябрь.17	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,2	2,5	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,0	0,2	0,1	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,7	1,1	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,6	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,0	0,1	-0,2	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,8	2,7	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3	0,3	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,9	4,4	4,3	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,3	0,4	-	-	-
<b>Базовая (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,9	2,1	2,3	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-

Рис. 5.3. Индикаторы инфляции

Источник: МЭР, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/201814033>

### 5.2.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4 кв. 2017 г. (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе 2018 г. оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4 кв. 2017 г. соответственно.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4 кв. 2017 г.).

В январе 2018 г. заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых.

Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4 кв. 2017 г.). Этому способствовали погодные условия на территории России: среднедневная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года.

В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы.

На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, среднедневная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4 кв. 2017 г.). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2 кв. 2017 г. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2 кв. 2018 г.

Показатели промышленного производства представлены в таблице ниже.

**Табл. 5.1. Показатели промышленного производства**

Показатель, % к соотв. периоду предыдущего года	январь.18	2017	4кв.17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв.17	2кв.17	1кв.17	2016
<b>Промышленное производство</b>	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
<b>Добыча угля</b>	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
<b>Добыча сырой нефти и природного газа</b>	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
<b>Добыча металлических руд</b>	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
<b>Добыча прочих полезных ископаемых</b>	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
<b>Пищевая промышленность</b>	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
<b>Легкая промышленность</b>	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
<b>Деревообработка</b>	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
<b>Производство кокса и нефтепродуктов</b>	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
<b>Химический комплекс</b>	4,1	5,2	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
<b>Производство прочей неметаллической минеральной продукции</b>	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
<b>Металлургия</b>	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,7	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
<b>Машиностроение</b>	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
<b>Прочие производства</b>	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: МЭР, <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/201814033>

#### 5.2.4. КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА<sup>2</sup>

Ключевая ставка была обозначена как инструмент денежно-кредитной политики в сентябре 2013 г. Ключевая ставка устанавливается Центральным банком Российской Федерации в целях оказания воздействия на уровень процентных ставок, складывающихся в экономике страны. В январе 2016 г. ЦБ РФ скорректировал ставку рефинансирования до уровня ключевой ставки. История изменения ключевой ставки за период с 30 октября 2017 г. до даты оценки:

- 30 октября 2017 г. – 8,25% годовых;
- 18 декабря 2017 г. – 7,75% годовых.
- 12 февраля 2018 г. – 7,5% годовых.
- 26 марта 2018 г. – 7,25% годовых.

С 26 марта 2018 г. ключевая ставка составляет 7,25%.

#### 5.2.5. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

Обобщенная информация о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным вкладам (депозитам) нефинансовых организаций и по предоставленным нефинансовым организациям кредитам (в рублях) приведена в таблице ниже.

Табл. 5.2. Средневзвешенные процентные ставки за март 2018 г., % годовых

По привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций, в рублях, со сроком привлечения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет
5,97%	6,25%	6,27%	6,55%	6,30%	5,97%
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях, со сроком погашения					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет
7,83%	9,00%	9,97%	9,18%	9,22%	7,83%

Источник <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1804r.pdf>, Статистический бюллетень банка России № 4, 2018 г.

#### 5.2.6. ВАЛЮТНЫЙ КУРС

Курс рубля в начале февраля временно превысил 58 руб. за долл. США, однако затем вернулся на январские уровни. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в феврале не изменился по сравнению с январем (56,8). Стабилизирующее влияние на валютный рынок продолжают оказывать операции Правительства РФ в рамках «бюджетного правила» (в январе–феврале покупки иностранной валюты, по оценке, составили в общей сложности 8,7 млрд. долл. США). В конце месяца поддержку ценам на российские активы также оказывало решение рейтингового агентства S&P 23 февраля о повышении суверенного рейтинга РФ до инвестиционного уровня.

По состоянию на дату оценки - 01 апреля 2018 г., официальный курс доллара США к рублю составил 57,2649 руб., курс евро к рублю составил 70,5618 руб.

### 5.3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Индекс Мосбиржи к закрытию вырос на 1,13% - до 2274,62 пункта, индекс РТС - на 1,64%, до 1246,98 пункта, следует из данных Московской биржи.

Курс доллара расчетами "завтра" снижался на 41 копейку - до 57,32 рубля, курс евро - на 53 копейки - до 70,49 рубля.

Июньский фьючерс марки Brent рос на 0,63% - до 69,19 доллара за баррель на данных по запасам от Минэнерго США, свидетельствуют данные торгов<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> <http://www.cbr.ru/>

<sup>3</sup> <http://mfd.ru/news/view/?id=2231354>

Акции "Газпрома" поднялись на 1,66% на фоне предложения сохранить дивиденды за 2017 год на уровне прошлого года и на общем позитиве на мировых рынках.

Как сообщил журналистам заместитель председателя правления "Газпрома" Андрей Круглов, правление "Газпрома" будет предлагать совету директоров сохранить дивиденды за 2017 год на уровне прошлого года.

Акционеры "Газпрома" на годовом собрании в конце июня одобрили дивиденды по итогам 2016 года на уровне 8,04 рубля на акцию, что на 1,9% больше выплат по итогам 2015 года. Всего на выплату дивидендов направлено 190,327 миллиарда рублей. Это составляет 20% чистой прибыли "Газпрома" по МСФО за 2016 год.

ГДР X5 Retail Group, управляющей сетями "Пятерочка", "Перекресток" и "Карусель", подсказывали почти на 10% на рекомендациях по дивидендам. К закрытию торгов бумаги ритейлера подорожали на 5,09% - до 1932 рублей. На этом позитивном фоне выросли также акции конкурентов - "Магнита" (0,67%) и "Ленты" (2,68%), при этом акции "Дикси" снизились на 0,62%.

На графике торгов ГДР X5 успели сформироваться два серьезных уровня сопротивления: 2040 (попытка консолидации после коррекции от цены размещения) и 2200 (собственно уровень размещения, который был также протестирован через две недели после начала торгов), отмечает Валентина Савенкова, руководитель учебного центра "Велес Академия".

До начала текущего роста актив торговался почти на 10% ниже цены размещения, поэтому восстановление хотя бы до уровня 2040 не является чем-то экстремальным с точки зрения восприятия рынком справедливой стоимости бумаги. При этом нельзя игнорировать тот факт, что текущий рост является слишком бурным, и он довольно быстро загнал разворотные индикаторы (RSI) в зону перекупленности. При этом сила растущего тренда сохраняется, поэтому уверенно говорить о скором развороте текущего движения не представляется возможным.

Привилегированные акции «Татнефти» незначительно снизились - на 0,02%, обыкновенные акции компании выросли на 1,82% на нейтральной отчетности по МСФО за 2017 год.

Так, чистая прибыль группы "Татнефть" по МСФО, приходящаяся на акционеров, в 2017 году выросла на 14,7% по сравнению с показателем за 2016 год и составила 123,139 миллиарда рублей.

Целевым уровнем дивидендных выплат Татнефти является большее из 50% чистой прибыли по МСФО (123 миллиарда рублей в 2017 год) или по РСБУ (100 миллиардов рублей в 2017 году). Значения, равные 50% от обоих показателей, находятся ниже уже выплаченной суммы в виде промежуточных дивидендов в размере 64 миллиарда рублей, поэтому мы не ожидаем от компании дивидендов по итогам 2017 года.

Среди лидеров роста – акции "Уралкалия" (7,51%), префы "Селигдара" (3,27%), "Энел Россия" (2,95%), префы "Башнефти" (2,9%), акции "Мегафона" (2,87%), "Распадской" (2,75%), "Интер РАО" (2,49%), "Роснефти" (2,45%) и префы "Мечела" (2,26%).

Среди лидеров падения – акции "Соллерса" (-1,93%), "Полюса" (-1,85%), "М.Видео" (-0,96%).

Динамика основных индексов показана на рисунке ниже.



Рис. 5.4. Динамика основных индексов

Источник: <https://www.dohod.ru/files/reviews/pdf/review-2080-1522335973.pdf>

Индекс ММВБ за квартал и за год показан на рисунке ниже.

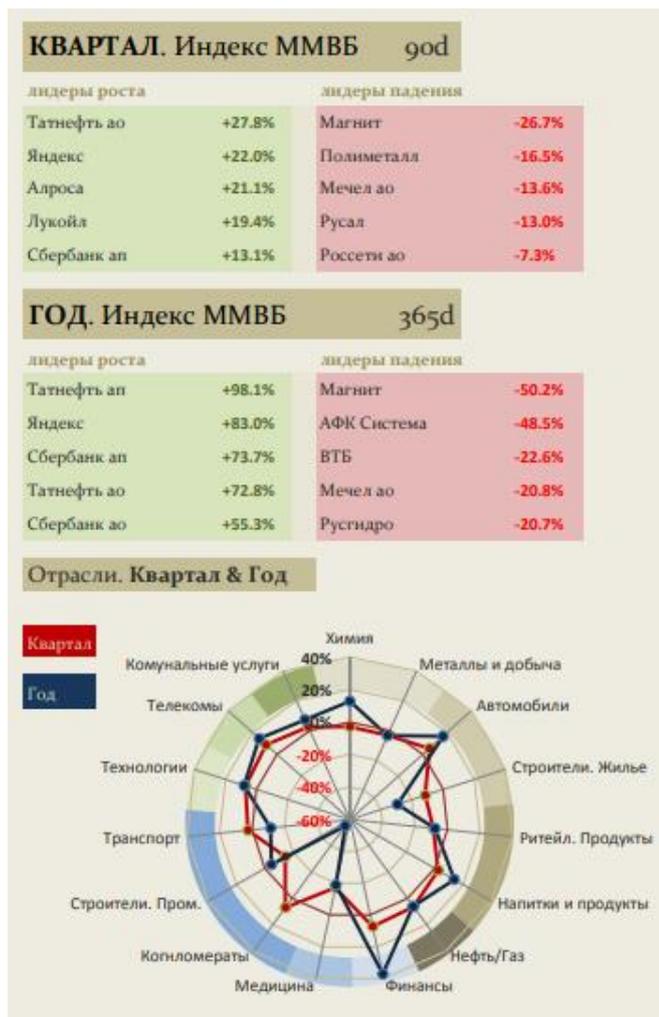


Рис. 5.5. Индекс ММВБ за квартал и за год

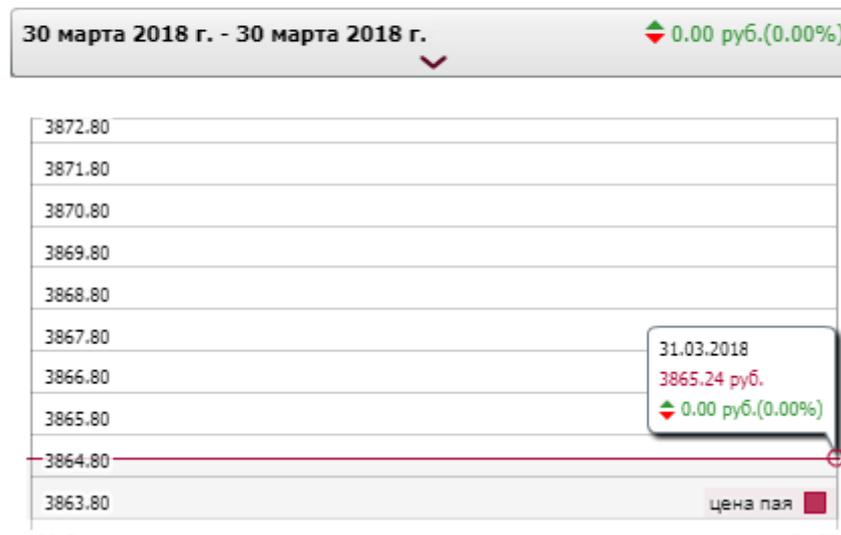
Источник: <https://www.dohod.ru/files/reviews/pdf/review-2080-1522335973.pdf>

По итогам торгов предыдущей сессии основные индексы Московской биржи и котировки российских голубых фишек на основном рынке завершили день на следующих уровнях.

date	ticker	price	issue_size_total	cap_total	ff_factor
30.03.2018	AFKS	11,8500	9,650,000,000	114,352,500,000	0,36
30.03.2018	AFLT	155,6000	1,110,616,299	172,811,896,124	0,45
30.03.2018	AGRO	600,0000	136,666,665	81,999,999,000	0,21
30.03.2018	ALRS	92,0000	7,364,965,630	677,576,837,960	0,34
30.03.2018	CBOM	4,8490	27,079,709,866	131,309,513,140	0,22
30.03.2018	CHMF	872,4000	837,718,660	730,825,758,984	0,20
30.03.2018	DSKY	96,4500	739,000,000	71,276,550,000	0,34
30.03.2018	FEES	0,1812	1,274,665,323,063	230,969,356,539	0,18
30.03.2018	FIVE	1932,0000	271,572,872	524,678,788,704	0,41
30.03.2018	GAZP	142,3300	23,673,512,900	3,369,451,091,057	0,46
30.03.2018	GMKN	10760,0000	158,245,476	1,702,721,321,760	0,38
30.03.2018	HYDR	0,7699	426,288,813,551	328,199,757,553	0,25
30.03.2018	IRAO	3,8200	104,400,000,000	398,808,000,000	0,29
30.03.2018	LKOH	3961,0000	850,563,255	3,369,081,053,055	0,46
30.03.2018	MAGN	44,1350	11,174,330,000	493,179,054,550	0,16
30.03.2018	MFON	540,2000	620,000,000	334,924,000,000	0,21
30.03.2018	MGNT	4680,0000	101,911,355	476,945,141,400	0,66
30.03.2018	MOEX	117,0000	2,276,401,458	266,338,970,586	0,58
30.03.2018	MTLR	124,0500	416,270,745	51,638,385,917	0,50
30.03.2018	MTSS	294,1500	1,998,381,575	587,823,940,286	0,48
30.03.2018	MVID	406,5000	179,768,227	73,075,784,276	0,27
30.03.2018	NLMK	143,5000	5,993,227,240	860,028,108,940	0,16
30.03.2018	NMTP	7,7650	19,259,815,400	149,552,466,581	0,15
30.03.2018	NVTK	737,6000	3,036,306,000	2,239,579,305,600	0,27
30.03.2018	PHOR	2317,0000	129,500,000	300,051,500,000	0,25
30.03.2018	PIKK	315,2000	660,497,344	208,188,762,829	0,18
30.03.2018	PLZL	4520,0000	133,561,119	603,696,257,880	0,16
30.03.2018	POLY	591,7000	430,115,480	254,499,329,516	0,37
30.03.2018	RNFT	574,5000	294,120,000	168,971,940,000	0,20
30.03.2018	ROSN	313,9000	10,598,177,817	3,326,768,016,756	0,11
30.03.2018	RSTI	0,7594	198,827,865,141	150,989,880,788	0,11
30.03.2018	RTKM	67,7500	2,574,914,954	174,450,488,134	0,32
30.03.2018	RUAL	35,3500	15,193,014,862	537,073,075,372	0,16
30.03.2018	SBER	253,5700	21,586,948,000	5,473,802,404,360	0,48
30.03.2018	SBERP	214,1400	1,000,000,000	214,140,000,000	1,00
30.03.2018	SFIN	742,0000	111,637,791	82,835,240,922	0,29
30.03.2018	SNGS	28,3700	35,725,994,705	1,013,546,469,781	0,25
30.03.2018	SNGSP	29,5600	7,701,998,235	227,671,067,827	0,73
30.03.2018	TATN	611,6000	2,178,690,700	1,332,487,232,120	0,32
30.03.2018	TATNP	416,0000	147,508,500	61,363,536,000	1,00
30.03.2018	TRMK	83,9500	1,033,135,366	86,731,713,976	0,30
30.03.2018	TRNFP	175900,0000	1,554,875	273,502,512,500	0,32
30.03.2018	UPRO	2,9100	63,048,706,145	183,471,734,882	0,16
30.03.2018	UWGN	735,0000	115,996,689	85,257,566,415	0,26
30.03.2018	VTBR	0,0517	12,960,541,337,338	669,541,565,487	0,39
30.03.2018	YNDX	2287,0000	289,364,467	661,776,536,029	0,95

Рис. 5.6. Цена акций на 30.03.2018 г.

23 мая 2018 года к ОПИФ рыночных финансовых инструментов «КапиталЪ-Облигации» был присоединен ОПИФ рыночных финансовых инструментов «КапиталЪ-Облигации плюс»



**Рис. 5.7. Стоимость пая ОПИФ «КапиталЪ-Облигации»**

Источник: <http://stocks.investfunds.ru/news/134097/>

До 21 сентября 2017 года включительно Фонд имел название ОПИФ акций «КапиталЪ-Перспективные вложения».



**Рис. 5.8. Стоимость пая ОПИФ акций «КапиталЪ-Перспективные вложения»**

Источник: <http://www.kapital-am.ru/ru/pif/promising/stats/>

Жилищная программа (управляющая компания КапиталЪ ПИФ)

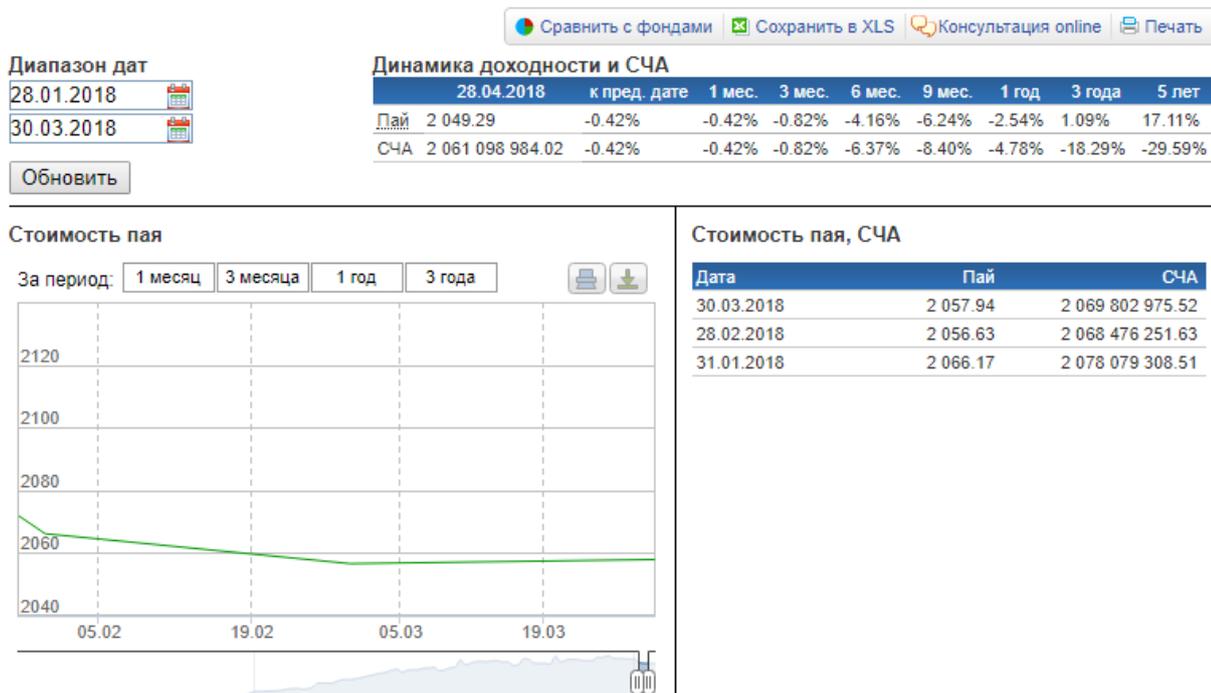


Рис. 5.9. Стоимость пая Жилищная программа (управляющая компания КапиталЪ ПИФ)

Источник: <http://pif.investfunds.ru/funds/605/detail/1/#beginf>

Спортинвест (управляющая компания Менеджмент-Центр)

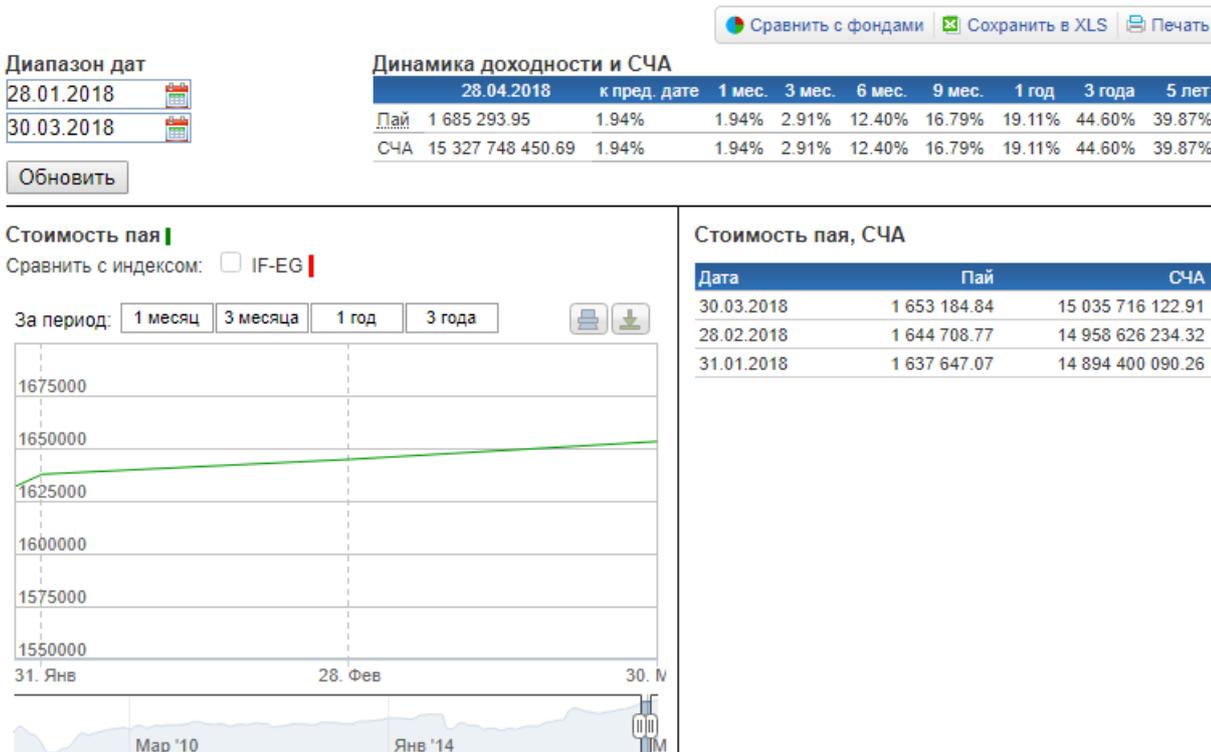


Рис. 5.10. Стоимость пая Спортинвест (управляющая компания Менеджмент-Центр)

Источник: <http://pif.investfunds.ru/funds/479/detail/1/#beginf>

## 5.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Факторы, влияющие на стоимость пакета (доли):

- Размер пакета (контрольный, неконтрольный, блокирующий). Как известно, стоимость одной акции в контрольном пакете самая высокая, ниже она будет в блокирующем пакете и еще ниже в неконтрольном. Такое отличие в стоимости акций одной и той же компании объясняется наличием прав, которыми обладают акционеры соответствующего пакета. Кроме того, имеются исследования, которые указывают на различие в оценках неконтрольных пакетов акций разной величины: чем больше величина пакета, тем выше премия за крупные миноритарные пакеты.
- Степень ликвидности акций. Степень ликвидности акций зависит от нескольких причин: насколько активно осуществляются торги с акциями данной компании; котируются акции на рынке ценных бумаг или нет; могут ли они в принципе котироваться (т. е. какова организационно-правовая форма предприятия); размер пакета и др.
- Тип акционерного общества (открытое или закрытое). Тип общества влияет на стоимость пакета вследствие наличия возможности у общества котировать свои акции на фондовом рынке.
- Наличие привилегированных акций. В соответствии с действующим Законом № 208-ФЗ привилегированные акции могут конвертироваться в обыкновенные, если по ним не были выплачены или выплачены не полностью дивиденды. Такое обстоятельство может привести к потере соответствующим пакетом своих прав (например, абсолютного контроля).
- Распределение акций между другими акционерами. Важным фактором является понимание распределения акций (долей) между другими владельцами. Не всегда на первый взгляд неконтрольный пакет, например 5%, является таковым. Если, скажем, остальные акции поровну распределены между двумя оставшимися владельцами и они при этом при принятии решений на собрании акционеров расходятся во взглядах по тем или иным вопросам управления обществом, то такой пакет будет блокирующим, и одна акция в таком пакете будет стоить существенно выше, чем в неконтрольном.
- Отраслевые различия могут сказываться на размерах премии за контроль, так как степень концентрации производства товаров (услуг) в рамках той или иной отрасли или вида деятельности оказывает существенное влияние на стоимость пакета.
- Приобретение крупными компаниями вертикально интегрированных компаний. Такие сделки, как правило, сопровождаются дополнительными премиями за контроль.
- Страновые различия. Проведенные исследования свидетельствуют о различиях в величине премий за контроль в зависимости от страны (от 6,5% в Швеции до 81% в Италии).

## 6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость объекта оценки.

### 6.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

### 6.2. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

#### 6.2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ МЕЖДУНАРОДНОГО СТАНДАРТА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»

##### Затратный подход

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

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

##### Рыночный подход

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

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

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

### Доходный подход

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

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

## 6.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПОЛОЖЕНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с российскими стандартами оценочной деятельности процедура оценки справедливой стоимости объекта оценки в общем случае проводится с использованием трех подходов:

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Используемые в том или ином подходе данные отражают либо настоящее положение компании, либо его прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы.

После получения результатов оценки по каждому из примененных подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки.

### 6.3.1. Доходный подход

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

При оценке компании с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Изучение соответствующей справедливой информации позволяет пересчитать эти выгоды в единую сумму текущей стоимости.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- оставление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- определение суммы текущей стоимости.

Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются дисконтирование денежного потока или дивидендов и капитализация прибыли.

#### Метод дисконтирования денежного потока

При анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости. Может использоваться множество определений денежного потока. Дисконтная ставка должна соответствовать принятому

определению денежного потока. Если прогнозируемый доход выражен в номинальных суммах (на основе текущих цен), следует использовать ставки для номинальных величин. Если же прогнозируемый доход выражен в реальных суммах (с учетом изменения уровня цен), должны использоваться ставки для реальных величин.

Метод дисконтирования денежного потока используется для оценки действующих компаний. Применение данного метода наиболее обоснованно для оценки компаний, находящихся на стадии роста или нестабильного экономического развития. Отсутствие ретроспективы показателей деятельности затрудняет объективное прогнозирование будущего денежного потока бизнеса.

Основные этапы оценки компании методом дисконтирования денежного потока:

- выбор модели денежного потока;
- определение длительности прогнозного периода;
- ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации;
- анализ и прогноз расходов;
- анализ и прогноз инвестиций;
- расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет стоимости реверсии (постпрогнозной стоимости);
- расчет текущих стоимостей будущего денежного потока и стоимости реверсии.
- внесение итоговых поправок.

#### **Метод капитализации**

Этот метод также основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость компании равна текущей стоимости будущего дохода. Сущность данного метода выражается формулой: справедливая стоимость равна отношению прибыли к ставке капитализации.

Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуации, в которой ожидается, что компания в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными).

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

- анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация;
- выбор величины прибыли, которая будет капитализирована (в качестве такой величины может быть чистая прибыль, валовая прибыль или денежный поток).
- расчет ставки капитализации;
- определение предварительной величины стоимости компании;
- проведение поправок на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются).

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

#### **Применимость доходного подхода и выбор метода оценки**

При оценке данной компании применить метод дисконтирования будущих доходов, по мнению Оценщика, невозможно, так как:

- Денежные потоки АО «Спортивест» от основной деятельности не сформированы. С 2015 г. Компания не получает доходов от основного вида деятельности и не несет расходов, следовательно, выручка и себестоимость равны 0. Основным источником формирования доходов является доходы от участия в других организациях, проценты к получению и прочие доходы. Основным источником формирования расходов является проценты к уплате и прочие расходы.
- С 2015 г. результатом финансово-хозяйственной деятельности является прибыль, величина которой за 1 кв. 2018 г. составляет 57 579 тыс. руб.

- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли. На данном этапе ключевые показатели деятельности АО «Спортинвест» (норматив собственного оборотного капитала, темп роста выручки, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности), не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями за указанный период, так как Компания не имеет устоявшейся структуры доходов и расходов;
- Заказчик не предоставил Оценщику перспективный план развития бизнеса АО «Спортинвест», что не позволяет достоверно прогнозировать выручку, затраты и денежные потоки.
- Заказчиком не предоставлены данные по планируемым долгосрочным финансовым вложениям и, соответственно, получению доходов (расходов) по ним;

**Исходя из анализа финансовой деятельности компании, а также в виду отсутствия информации о перспективах деятельности компании, применение доходного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортинвест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета, по состоянию на дату оценки, по мнению Оценщика, не целесообразно.**

**Справедливую стоимость собственного капитала компании также невозможно рассчитать методом капитализации, исходя из величины дивидендных выплат, по объективным причинам, АО «Спортинвест» не имеет устоявшейся истории дивидендных выплат.**

### 6.3.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения его активов и обязательств.

В рамках затратного подхода к оценке бизнеса существуют два метода: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости.

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

Предпосылкой применения метода ликвидационной стоимости является предположение о ликвидации оцениваемого бизнеса, при этом стоимость Компании рассчитывается с учетом расходов, связанных с ликвидацией: организация торгов, предпродажная подготовка активов и т.п.

Под ликвидацией предприятия понимается прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и отдельной распродаже его активов.

Оценка ликвидационной стоимости проводится в следующих случаях:

- Денежные потоки предприятия не велики по сравнению со стоимостью его чистых активов; стоимость предприятия по методу чистых активов значительно превышает стоимость, рассчитанную доходным подходом. Собственником принимается решение о добровольной ликвидации.
- Ликвидация предприятия может произойти принудительно в результате признания его банкротом в соответствии с федеральным законом ("О несостоятельности (банкротстве)" №127 от 26 октября 2002 года).
- Юридическое лицо может ликвидировано принудительно в соответствии с 61-ой статьей гражданского кодекса в следующих случаях: а) по решению его учредителей; б) по решению суда (суд установил: предприятие осуществляет деятельность без лицензии; предприятие осуществляет деятельность, запрещенную законом; со стороны предприятия имели место неоднократные нарушения закона).

Решения о добровольной и принудительной ликвидации АО «Спортинвест» не принимались.

Данный метод не отвечает задачам и целям настоящей оценки, т.к. предполагается продолжение текущей деятельности Компании.

В связи с вышеизложенным, может быть применен метод чистых активов.

Метод чистых активов позволяет оценить предприятие с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим. В основу метода чистых активов положен анализ и реструктуризация формы балансового отчета предприятия: все активы предприятия (здания, машины и оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оцениваются по справедливой стоимости. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала компании.

Для расчетов используются данные финансовой отчетности предприятия на дату, ближайшую к дате оценки объекта оценки.

Расчеты проводятся по формуле:

$$СК = А - О$$

где:

СК - справедливая стоимость собственного капитала;

А - скорректированная стоимость активов;

О - стоимость обязательств (долгов).

Алгоритм расчета принят на основании Приказа Минфина России от 28.08.2014 N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Согласно Приказу стоимость чистых активов определяется по данным бухучета как разность между величинами принимаемых к расчету активов и обязательств организации. При этом в активах не учитывается дебиторская задолженность учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций. В обязательства не включаются доходы будущих периодов, признанные организацией в связи с получением государственной помощи или безвозмездным получением имущества. Отметим, что объекты бухучета, учитываемые на забалансовых счетах, в расчет стоимости чистых активов не принимаются.

В связи с тем, что некоторые статьи бухгалтерского баланса не отражают реальной справедливой стоимости имущества и обязательств предприятия из-за ограничений, присущих бухгалтерскому учету, проводится корректировка, которая заключается в расчете их справедливой стоимости.

С помощью метода чистых активов определяется справедливая стоимость полного участия в собственном капитале предприятия – 100% пакета акций в УК.

**Определить справедливую стоимость объекта оценки возможно в рамках затратного подхода к оценке методом чистых активов.**

### 6.3.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход, в определении Федерального стандарта оценки ФСО №1 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход к оценке компании предполагает, что ее ценность определяется тем, за сколько она может быть продана при наличии достаточно сформированных финансового и фондового рынков. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости акций компании может быть реальная цена продажи акций аналогов, зафиксированная рынком, после применения необходимых корректировок.

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

- использование в качестве ориентира стоимости реально сформированных рынком цен на акции аналогичных компаний. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи акций интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости компании. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на инвестиции в данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, индивидуальные особенности компании;
- сравнительный подход базируется на принципе альтернативности инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает, прежде всего, будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на

- размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен;
- стоимость компании отражает ее финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных компаниях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, например, такими как прибыль, активы, собственный капитал. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

Сравнительный подход при оценке стоимости компании может быть реализован с помощью трех основных методов:

- метода аналогов (рынка капитала);
- метода сделок (продаж);
- метода отраслевых коэффициентов (отраслевых соотношений).

#### **Метод аналогов (рынка капитала)**

Метод аналогов (рынка капитала) основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Таким образом, базой для сравнения служит цена на единичную акцию. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарных (неконтрольных) пакетов акций.

#### **Метод сделок (продаж)**

Метод сделок (продаж) ориентирован на цены приобретения компании в целом, либо крупного пакета акций.

#### **Метод отраслевых коэффициентов**

Метод отраслевых коэффициентов (отраслевых соотношений) основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений за ценами продаж компаний и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками и публикуются различными исследовательскими институтами.

По мнению Оценщика, метод отраслевых коэффициентов отражает индикативную стоимость объекта оценки, поскольку нет возможности определить какие именно компании были выбраны в качестве аналогов для расчета величин мультипликаторов.

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

#### **Применимость сравнительного подхода**

Для анализа возможности применения метода сделок в рамках сравнительного подхода Оценщиком были изучены данные по сделкам с пакетами акций российских инвестиционных компаний, источник – официальный бюллетень Российского фонда федерального имущества «Реформа», информационный бюллетень СГУП.

Поскольку акции существующих в России инвестиционных компаний не обращаются на отечественном фондовом рынке, а также потому, что Оценщику не удалось найти информацию о продаже пакетов акций инвестиционных компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, использовать сравнительный подход (как метод сделок, так и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

В процессе исследования справедливой информации Оценщиком не было найдено зарубежных аналогов, сопоставимых с объектом оценки, поскольку финансовые показатели оцениваемой компании и зарубежных инвестиционных компаний не сопоставимы, потому что основную стоимость АО «Спортивест» составляют вложения Компании в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ, которые также являются закрытыми компаниями. Исходя из вышеуказанного, применение сравнительного подхода для определения справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщик считает нецелесообразным.

**Применение сравнительного подхода для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета, по состоянию на дату оценки, по мнению Оценщика, не целесообразно.**

### 6.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

### 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 Раздела III «Подходы к оценке» ФСО №1 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» «при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации».

На основании анализа полученной информации, а также исходя из цели оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки может быть осуществлен методом чистых активов в рамках затратного подхода.

**На основании анализа полученной информации, а также исходя из цели оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки может быть осуществлен методом чистых активов в рамках затратного подхода.**

## 7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 7.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

При проведении расчетов в рамках затратного подхода Оценщик исходил из следующих допущений:

1. Оцениваются активы и обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе АО «Спортивест» на дату оценки.
2. Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов оцениваемой компании. Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.

Активы и обязательства АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже.

Табл. 7.1. Активы и обязательства АО «Спортивест» на дату оценки, тыс. руб.

Наименование	Сумма по балансу	Доля, %
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	0	0,00%
Основные средства	0	0,00%
Вложения во внеоборотные активы (Незавершенное строительство)	0	0,00%
Доходные вложения в материальные ценности	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	3 946 970	89,98%
Отложенные налоговые активы	0	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0	0,00%
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		0,00%
Запасы	0	0,00%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0	0,00%
Дебиторская задолженность	0	0,00%
Дебиторская задолженность	44	0,001%
Краткосрочные финансовые вложения	373 677	8,52%
Денежные средства	65 817	1,50%
Прочие оборотные активы	24	0,0005%
<b>Итого активы</b>	<b>4 386 532</b>	<b>100,00%</b>
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	0	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	24 142	98,69%
Прочие долгосрочные обязательства	0	0,00%
<b>II. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		0,00%
Заемные средства	0	0,00%
Кредиторская задолженность	315	1,29%
Оценочные обязательства	6	0,02%

Наименование	Сумма по балансу	Доля, %
Доходы будущих периодов	0	0,00%
Резервы предстоящих расходов	0	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0	0,00%
<b>Итого обязательства</b>	<b>24 463</b>	<b>100,00%</b>
<b>Активы</b>	<b>4 386 532</b>	<b>4 198 881</b>
<b>Обязательства</b>	<b>24 463</b>	<b>4 654</b>
<b>Собственный капитал (чистые активы)</b>	<b>4 362 069</b>	<b>4 194 227</b>

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость чистых активов по состоянию на дату оценки составляет 4 362 069 тыс. руб.

## 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ АО «СПОРТИНВЕСТ»

### 7.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ АО «СПОРТИНВЕСТ»

В соответствии с бухгалтерским балансом АО «Спортивест», на дату оценки долгосрочные финансовые вложения составляют 3 946 970 тыс. руб. и представляют собой инвестиции в зависимые и прочие общества.

Табл. 7.2. Структура долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест»

Наименование	Размер вклада в УК, %	Количество, шт	Цена, руб.	Балансовая стоимость, руб.
АО «СИТТЕК» 1-01-69079-Н - аои	24,000000%	4 296 000	60,50	259 908 000,00
АО «Бизнес-центр «Капитал» 1-01-80030-Н - аои	9,833000%	2 470 000	148,50	366 795 000,00
АО «Тушино 2018» 1-01-74329-Н - аои	18,460260%	7 100 000	438,77	3 115 267 000,00
Вклад в имущество АО «Тушино 2018»	18,460260%	7 100 000		205 000 000,00
<b>Итого</b>				<b>3 946 970 000,00</b>

Источник: данные Заказчика

### Определение справедливой стоимости вклада в акции АО «СИТТЕК»

Балансовая стоимость вклада в акции АО «СИТТЕК» составляет 259 908 тыс. руб.

Заказчиком предоставлена справка о том, что справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) АО «СИТТЕК» составляет 129 190 000 руб. (см. Приложение №2 «Документы Заказчика»).

При выводе итоговой величины справедливой стоимости доли уставного капитала АО «СИТТЕК» используются корректировки, зависящие от того, какая доля владения оценивается.

К таким корректировкам относятся: скидка на неконтрольный характер пакета акций / доли уставного капитала и скидка на недостаточную ликвидность.

АО «Спортивест» принадлежит неконтрольный, миноритарный пакет акций АО «СИТТЕК».

Учет скидки на меньшую долю необходим, поскольку в данном случае определяется стоимость 24,0% пакета обыкновенных именных акций.

Для определения величины скидки на меньшую долю владения использовались исследования Mergerstat® Review по определению премии за контроль. Расчет производился по следующей формуле:

$$\text{Скидка на неконтрольный характер пакета} = 1 - (1 / (1 + \text{премия за контроль})).$$

Медианное значение премии за контроль составляет 35,6%<sup>4</sup>. Расчетное значение скидки на меньшую долю составляет 26,25%.

Кроме скидки на неконтрольный характер пакета необходимо учесть скидку на ликвидность.

По данным большинства исследований, ликвидность акций в значительной степени зависит от формы собственности компании. То есть ликвидность акций закрытых акционерных обществ существенно ниже ликвидности акций открытых акционерных обществ.

Определение величины скидки на недостаток ликвидности осуществлялось с использованием подхода, основанного на спреде покупателя и продавца. Данный подход позволяет рассчитать скидку на недостаток ликвидности для частных (закрытых) компаний в зависимости от относительной величины наиболее ликвидных активов компании и годовой выручки.<sup>5</sup>

Применение подхода, основанного на спреде покупателя и продавца, позволило Оценщику рассчитать величину скидки на недостаток ликвидности для АО «СИТТЕК», которая составила 12,94%<sup>6</sup>.

Inputs	
	Values for Private company
Revenues	0,84
Positive or Negative Earnings	1
Cash/Value	6%
Trading Volume/ Value	0,0%
Output	
Illiquidity Discount =	12,94%

Расчет справедливой стоимости акций АО «СИТТЕК» приведен в таблице ниже.

**Табл. 7.3. Расчет справедливой стоимости акций АО «СИТТЕК», тыс. руб.**

Наименование финансовых вложений	Размер вклада в УК	Количество, шт.	Справедливая стоимость 100% пакета акций, тыс. руб.	Скидка на отсутствие контроля, %	Скидка на ликвидность, %	Справедливая стоимость вложения, тыс. руб.
АО «СИТТЕК» 1-01-69079-Н - аоо	24,0%	4 296 000	129 190	26,25%	12,94%	19 907,69

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость вклада АО «Спортивест» в акции АО «СИТТЕК» по состоянию на дату оценки составляет 19 908 тыс. руб.

**Справедливая стоимость вклада АО «Спортивест» в акции АО «СИТТЕК» по состоянию на дату оценки составляет 19 908 тыс. руб.**

#### Определение справедливой стоимости вклада в акции АО «Бизнес-центр «Капитал»

Балансовая стоимость вклада в акции АО «Бизнес-центр «Капитал» составляет 366 795 тыс. руб.

Заказчиком предоставлена справка о том, что справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) АО «Бизнес-центр «Капитал» по состоянию на 01.04.2018 г. составляет 4 222 493 000 руб. (см. Приложение №2 «Документы Заказчика»).

При выводе итоговой величины справедливой стоимости доли уставного капитала АО «Бизнес-центр «Капитал» используются корректировки, зависящие от того, какая доля владения оценивается.

4 <http://www.bvmarketdata.com/pdf/CPS2q17.pdf>

5 Источник: Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов./Пер. с англ. – 3-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. - 1341 с.

6 Расчеты проводились с использованием файла liqdisk.xls (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>)

К таким корректировкам относятся: скидка на неконтрольный характер пакета акций / доли уставного капитала и скидка на недостаточную ликвидность.

АО «Спортивест» принадлежит неконтрольный, миноритарный пакет акций АО «Бизнес-центр «Капитал».

Учет скидки на меньшую долю необходим, поскольку в данном случае определяется стоимость 9,833% пакета обыкновенных именных акций.

Для определения величины скидки на меньшую долю владения использовались исследования Mergerstat® Review по определению премии за контроль. Расчет производился по следующей формуле:

$$\text{Скидка на неконтрольный характер пакета} = 1 - (1 / (1 + \text{премия за контроль})).$$

Медианное значение премии за контроль составляет 35,6%<sup>7</sup>. Расчетное значение скидки на меньшую долю составляет 26,25%.

Кроме скидки на неконтрольный характер пакета необходимо учесть скидку на ликвидность.

По данным большинства исследований, ликвидность акций в значительной степени зависит от формы собственности компании. То есть ликвидность акций закрытых акционерных обществ существенно ниже ликвидности акций открытых акционерных обществ.

Определение величины скидки на недостаток ликвидности осуществлялось с использованием подхода, основанного на спреде покупателя и продавца. Данный подход позволяет рассчитать скидку на недостаток ликвидности для частных (закрытых) компаний в зависимости от относительной величины наиболее ликвидных активов компании и годовой выручки.<sup>8</sup>

Применение подхода, основанного на спреде покупателя и продавца, позволило Оценщику рассчитать величину скидки на недостаток ликвидности для АО «Бизнес-центр «Капитал», которая составила 12,69%<sup>9</sup>.

Inputs	
	Values for Private company
Revenues	4,16
Positive or Negative Earning	1
Cash/Value	0%
Trading Volume/ Value	0,0%
Output	
Illiquidity Discount =	12,69%

Расчет справедливой стоимости акций АО «Бизнес-центр «Капитал» приведен в таблице ниже.

Табл. 7.4. Расчет справедливой стоимости акций АО «Бизнес-центр «Капитал», тыс. руб.

Наименование финансовых вложений	Размер вклада в УК	Количество, шт.	Справедливая стоимость 100% пакета акций, тыс. руб.	Скидка на отсутствие контроля, %	Скидка на ликвидность, %	Справедливая стоимость вложения, тыс. руб.
АО «Бизнес-центр «Капитал» 1-01-80030-N - аон	9,833%	2 470 000	4 222 493	26,25%	12,69%	267 350,49

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость вклада АО «Спортивест» в акции АО «Бизнес-центр «Капитал» по состоянию на дату оценки составляет 267 350 тыс. руб.

<sup>7</sup> <http://www.bvmarketdata.com/pdf/CPS2q17.pdf>

<sup>8</sup> Источник: Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов./Пер. с англ. – 3-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. - 1341 с.

<sup>9</sup> Расчеты проводились с использованием файла liqdisk.xls (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>)

**Справедливая стоимость вклада АО «Спортивест» в акции АО «Бизнес-центр «Капитал» по состоянию на дату оценки составляет 267 350 тыс. руб.**

### Определение справедливой стоимости вклада в акции АО «Тушино 2018»

Балансовая стоимость вклада в акции АО «Тушино 2018» составляет 3 115 267 тыс. руб.

Заказчиком предоставлена справка о том, что справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) АО «Тушино 2018» по состоянию на 01.04.2018 г. составляет 31 813 882 000 руб. (см. Приложение №2 «Документы Заказчика»).

При выводе итоговой величины справедливой стоимости доли уставного капитала АО «Тушино 2018» используются корректировки, зависящие от того, какая доля владения оценивается.

К таким корректировкам относятся: скидка на неконтрольный характер пакета акций / доли уставного капитала и скидка на недостаточную ликвидность.

АО «Спортивест» принадлежит неконтрольный, миноритарный пакет акций АО «Тушино 2018».

Учет скидки на меньшую долю необходим, поскольку в данном случае определяется стоимость 18,460260% пакета обыкновенных именных акций.

Для определения величины скидки на меньшую долю владения использовались исследования Mergerstat® Review по определению премии за контроль. Расчет производился по следующей формуле:

$$\text{Скидка на неконтрольный характер пакета} = 1 - (1 / (1 + \text{премия за контроль})).$$

Медианное значение премии за контроль составляет 35,6%. Расчетное значение скидки на меньшую долю составляет 26,25%.

Кроме скидки на неконтрольный характер пакета необходимо учесть скидку на ликвидность.

По данным большинства исследований, ликвидность акций в значительной степени зависит от формы собственности компании. То есть ликвидность акций закрытых акционерных обществ существенно ниже ликвидности акций открытых акционерных обществ.

Определение величины скидки на недостаток ликвидности осуществлялось с использованием подхода, основанного на спреде покупателя и продавца. Данный подход позволяет рассчитать скидку на недостаток ликвидности для частных (закрытых) компаний в зависимости от относительной величины наиболее ликвидных активов компании и годовой выручки.<sup>10</sup>

Применение подхода, основанного на спреде покупателя и продавца, позволило Оценщику рассчитать величину скидки на недостаток ликвидности для АО «Тушино 2018», которая составила 12,64%<sup>11</sup>.

Inputs	
	Values for Private company
Revenues	1,82
Positive or Negative Earning	1
Cash/Value	14,34%
Trading Volume/ Value	0,0%
Output	
Illiquidity Discount =	12,64%

Расчет справедливой стоимости акций АО «Тушино 2018» приведен в таблице ниже.

<sup>10</sup> Источник: Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов./Пер. с англ. – 3-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. - 1341 с.

<sup>11</sup> Расчеты проводились с использованием файла liqdisk.xls (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>)

**Табл. 7.5. Расчет справедливой стоимости акций АО «Тушино 2018», тыс. руб.**

Наименование финансовых вложений	Размер вклада в УК	Количество, шт.	Справедливая стоимость 100% пакета акций, тыс. руб.	Скидка на отсутствие контроля, %	Скидка на ликвидность, %	Справедливая стоимость вложения, тыс. руб.
АО «Тушино 2018» 1-01-74329-Н - аои	18,460260%	7 100 000	31 813 882	26,25%	12,64%	3 783 808,33

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость вклада АО «Спортивест» в акции АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки составляет 3 783 808 тыс. руб.

**Справедливая стоимость вклада АО «Спортивест» в акции АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки составляет 3 783 808 тыс. руб.**

#### **Определение справедливой стоимости вклада в имущество АО «Тушино 2018»**

Балансовая стоимость вклада в имущество АО «Тушино 2018» составляет 205 000 тыс. руб.

Заказчиком предоставлен Договор вклада в имущество общества б/н от 17 января 2018 г., согласно которому АО «СПОРТИНВЕСТ» внесло в АО «Тушино 2018» безвозмездный вклад в денежной форме, который не увеличивает уставный капитал АО «Тушино 2018» и не изменяет номинальную стоимость его акций.

Вклад в имущество является корректирующей величиной в отношении балансовой стоимости акций АО «Тушино 2018», принадлежащих обществу, в соответствии с учетной политикой общества, не является самостоятельным объектом инвестирования. Поэтому его стоимость для целей оценки не определяется.

Результаты расчёта справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений приведены в таблице ниже.

**Табл. 7.6. Результаты расчёта справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест», тыс. руб.**

Наименование	Размер вклада в УК, %	Количество, шт	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
АО «СИТТЕК» 1-01-69079-Н - аои	24,000000%	4 296 000	259 908	19 908
АО «Бизнес-центр «Капитал» 1-01-80030-Н - аои	9,833000%	2 470 000	366 795	267 350
АО «Тушино 2018» 1-01-74329-Н - аои	18,460260%	7 100 000	3 115 267	3 783 808
Вклад в имущество АО «Тушино 2018»	18,460260%	7 100 000	205 000	-
<b>Итого</b>			<b>3 741 970</b>	<b>4 071 066</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 4 071 066 тыс. руб.

**Справедливая стоимость долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 4 071 066 тыс. руб.**

#### **7.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ АО «СПОРТИНВЕСТ»**

По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составила 44 тыс. руб. Согласно предоставленной Заказчиком информации, просроченная и невозможная к взысканию задолженность на дату оценки у Компании отсутствует.

Структура дебиторской задолженности АО «Спортивест» приведена в таблице ниже.

**Табл. 7.7. Результаты расчёта справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Спортивест», тыс. руб.**

Дебиторская задолженность	Сальдо, тыс.руб.	Дата возникновения	Дата погашения
Счет ГК : 76215 Расчеты по проц.-банк. вклады (НСО) RUR	44,00	27.03.18	03.04.18
<b>Дебиторская задолженность всего</b>	<b>44,00</b>		

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Учитывая быстрый темп оборота дебиторской задолженности, ее справедливая стоимость принята равной в размере балансовой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость дебиторской задолженности Компании на дату оценки составляет 44 тыс. руб.

**Справедливая стоимость дебиторской задолженности АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 44 тыс. руб.**

### 7.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ АО «СПОРТИНВЕСТ»

Балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений АО «Спортивест» на дату оценки составила 373 677 тыс. руб. Согласно предоставленной от Заказчика информации, финансовые вложения сформированы за счет вклада в акции ПАО «ЛУКОЙЛ».

Расчет справедливой стоимости акций осуществлен как произведение справедливой стоимости 1 акции на общее количество акций. Справедливая стоимость 1 акции принята по данным сделок на ММВБ по состоянию на дату оценки. Расчет справедливой стоимости финансовых вложений АО «Спортивест» в акции по состоянию на дату оценки приведен в таблице ниже.

**Табл. 7.8. Расчет справедливой стоимости финансовых вложений АО «Спортивест» в акции ПАО «ЛУКОЙЛ»**

Наименование эмитента	Количество акций во владении, шт.	Справедливая стоимость 1 акции, руб.	Справедливая стоимость вложения, тыс. руб.
ПАО «ЛУКОЙЛ»	93 877	3 961	371 847
<b>Итого</b>			<b>371 847</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Справедливая стоимость краткосрочных финансовых вложений в акции ПАО «ЛУКОЙЛ» по состоянию на дату оценки составляет 371 847 тыс. руб.

**Справедливая стоимость краткосрочных финансовых вложений АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 371 847 тыс. руб.**

### 7.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ АО «СПОРТИНВЕСТ»

Денежные средства АО «Спортивест» на дату оценки составляют 65 817 тыс. руб. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в балансе.

**Справедливая стоимость денежных средств АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 65 817 тыс. руб.**

### 7.2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ АО «СПОРТИНВЕСТ»

Прочие оборотные активы на дату оценки составляет 24 тыс. руб. (0,0002% в структуре совокупных активов Компании).

Структура прочих оборотных активов приведена в таблице ниже.

**Табл. 7.9. Структура прочих оборотных активов АО «Спортивест»**

Описание	Счет	Остаточная ст-ть, тыс. руб
Право использования программы для ЭВМ «Контур-Экстерн»	97032-000000-17110-0000	1
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану «Оптимальный Плюс»	97032-000000-17110-0000	0
Регистрация домена SPORT-INV.COM с 13.10. 2017 по 12.10.2018	97032-000000-17110-0000	1
Право использования программы для ЭВМ «Контур-Экстерн»	97032-000000-17110-0000	17
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану «Оптимальный Плюс»	97032-000000-17110-0000	4
<b>Итого</b>		<b>24</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Учитывая незначительную долю прочих оборотных активов в структуре активов компании, их справедливая стоимость принята в размере балансовой стоимости.

**Справедливая стоимость прочие оборотные активы АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 24 тыс. руб.**

Сводные итоги оценки справедливой стоимости активов АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже.

**Табл. 7.10. Результаты оценки справедливой стоимости активов АО «Спортивест», тыс. руб.**

Наименование	Справедливая стоимость
Долгосрочные финансовые вложения	4 071 066
Краткосрочная дебиторская задолженность	44
Краткосрочные финансовые вложения	371 847
Денежные средства	65 817
Прочие оборотные активы	24
<b>Итого активы</b>	<b>4 508 798</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

**Справедливая стоимость активов АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 4 508 798 тыс. руб.**

### **7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АО «СПОРТИНВЕСТ»**

Обязательства АО «Спортивест» на дату оценки составляли 24 463 тыс. руб. Структура обязательств по состоянию на дату оценки представлена в таблице ниже.

**Табл. 7.11. Структура обязательств АО «Спортивест», тыс. руб.**

Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	24 142
Кредиторская задолженность	315
Оценочные обязательства	6
<b>Итого обязательства</b>	<b>24 463</b>

Источник: данные Заказчика

### 7.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АО «СПОРТИНВЕСТ»

Отложенные налоговые обязательства АО «Спортивест», отраженные в бухгалтерском балансе по состоянию на дату оценки, составляли 24 142 тыс. руб. Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В бухгалтерской и оценочной практике используется сальдо между отложенными налоговыми активами (ОНА) и отложенными налоговыми обязательствами (ОНО).

Отложенные налоговые активы возникают за счет разницы между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшейся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет расходов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Если сальдо между ОНА и ОНО положительное, то в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах произойдет уменьшение налога на прибыль. Если сальдо между ОНА и ОНО отрицательное – налог на прибыль увеличится.

Поскольку отложенные налоговые обязательства являются корректирующим показателем условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в отчетном периоде, их текущая стоимость принимается в размере балансовой стоимости, то есть 24 142 тыс. руб.

**Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств АО «Спортивест» на дату оценки составляет 24 142 тыс. руб.**

### 7.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ АО «СПОРТИНВЕСТ»

Кредиторская задолженность АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 315 тыс. руб.

Структура кредиторской задолженности АО «Спортивест» приведена в таблице ниже.

**Табл. 7.12. Структура кредиторской задолженности АО «Спортивест», тыс. руб.**

Кредиторская задолженность	Сальдо, тыс.руб.	Дата возникновения	Дата погашения
<b>Счет ГК : 60811-000000-21081-0000 Расч с поставщ Депозитарных усл РУБ:</b>	9,00		
- Поставщик 30-00151 ООО «СДК «Гарант»	7,00	31.03.18	09.04.18
- Поставщик 30-001669 ООО «Регистратор «Гарант»	2,00	31.03.18	04.04.18
<b>Счет ГК : 60911-000000-22110-0000 Расч с поставщ Проч деятельн РУБ:</b>	58,00		
- Поставщик 26-00324 ООО «Аудиторская компания «Мариллион»	55,00	13.09.17	01.06.18
- Поставщик 30-001542 ЗАО «Холдинговая компания Гарант»	3,00	16.03.18	04.04.18
<b>Счет ГК : 68052 Расчеты по налогу на прибыль, федер бюдж</b>	37,00		
<b>Счет ГК : 68053 Расч по налогу на прибыль, террит. бюдж</b>	211,00	28.03.18	28.04.18
<b>Кредиторская задолженность всего</b>	315,00		

Источник: данные Заказчика

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, просроченной кредиторской задолженности АО «Спортивест» не имеет.

Для определения текущей величины кредиторской задолженности на дату оценки используем метод дисконтирования величины возврата долга. Алгоритм расчета приведен в п. 7.2.2.

Учитывая незначительную долю кредиторской задолженности в структуре обязательств Компании, а также быстрый темп ее оборота, справедливая стоимость кредиторской задолженности принята в размере балансовой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость кредиторской задолженности Компании на дату оценки составляет 315 тыс. руб.

**Справедливая стоимость кредиторской задолженности АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 315 тыс. руб.**

### 7.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АО «СПОРТИНВЕСТ»

Оценочные обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе по состоянию на дату оценки, составляют 6 тыс. руб. Поскольку оценочные обязательства формируют резерв на оплату отпусков, который отражает текущую стоимость будущих обязательств компании по оплате отпусков сотрудников, корректировка данной статьи баланса не вводится.

**Текущая величина оценочных обязательств АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 6 тыс. руб.**

Сводные итоги оценки текущей величины обязательств АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже.

**Табл. 7.13. Результат расчета текущей величины обязательств АО «Спортивест», тыс. руб.**

Статьи баланса	Текущая величина, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	24 142
Кредиторская задолженность	315
Оценочные обязательства	6
<b>Итого обязательства</b>	<b>24 463</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Текущая величина обязательств АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 24 463 тыс. руб.**

### 7.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «СПОРТИНВЕСТ»

Справедливая стоимость собственного капитала компании находится как разность между справедливой стоимостью активов и текущей стоимостью обязательств. Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «Спортивест» (100% УК) приведен в таблице ниже.

**Табл. 7.14. Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «Спортивест» (100% УК) по состоянию на дату оценки, тыс. руб.**

Наименование	Величина
Справедливая стоимость активов	4 508 798
Текущая величина обязательств	24 463
<b>Собственный капитал</b>	<b>4 484 335</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость собственного капитала АО «Спортивест» (100% УК) по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет 4 484 000 000 руб.

**Справедливая стоимость собственного капитала АО «Спортивест» по состоянию на дату оценки составляет 4 484 000 000 руб.**

## 8. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Для определения справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, с указанием стоимости одной акции в составе пакета, Оценщиком применялся затратный подход. От применения сравнительного и доходного подходов Оценщик обосновано отказался.

При оценке собственного капитала АО «Спортивест» были проанализированы и откорректированы материальные, нематериальные и финансовые активы компании, её обязательства. Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода методом накопления активов, основывался на расшифровках и балансовых данных компании, предоставленных Заказчиком.

**На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Спортивест» в размере 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) штук, по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет:**

**4 484 000 000 руб.**

**(Четыре миллиарда четыреста восемьдесят четыре миллиона) рублей;**

**Справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Спортивест» в составе пакета составляет:**

**10 900,43 руб.**

**(Десять тысяч девятьсот) рублей 43 коп.**

## 9. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся Оценщики, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете;
- Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «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 июня 2015 г. № 326; Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS 13);
- Справедливая стоимость признается действительной на дату оценки – 01 апреля 2018 г.

Оценщик

Ю.В. Школьников.

Генеральный директор  
ООО «НАО»

Мельников С.В.

## **10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**  
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Исх. № 2170  
от 15.06.2018

Информационное письмо

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Школьников Юрий Викторович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный № 00005 от 21.12.2007, является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "НАО".

Высшее образование получено: Харьковский государственный университет имени А.М.Горького по программе «Планирование промышленности» № КЖ 901765 от 22.10.1993.

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Международная академия оценки и консалтинга" по программе «Оценка собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 278072 от 20.09.2000.

Повышение квалификации пройдено:

Негосударственное некоммерческое образовательное учреждение "Академия оценки" по программе «Основы теории и практики оценки действующего предприятия (бизнеса)» № 010 от 17.08.1999.

Международная академия оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность» № 112 от 10.10.2003.

Федеральное учреждение высшего профессионального образования "Международная академия оценки и консалтинга" по программе «Оценочная деятельность» № 666 от 28.09.2006.

Центр профессиональной переподготовки "Московского финансово-промышленного университета "Синергия" по программе «Вопросы теории и практики деятельности экспертных советов СРО» № 0232/13 от 05.09.2013.

Центр профессиональной переподготовки "Московского финансово-промышленного университета "Синергия" по программе «Особенности оценки имущественных комплексов и бизнеса для целей залогов ОАО «Сбербанк России» №0280/13 от 31.10.2013.

Квалификационный аттестат получен:

Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" по направлению «Оценка недвижимости» № 001990-1 от 16.01.2018.

Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" по направлению «Оценка бизнеса» №000234-3 от 03.10.2017.

Стаж оценочной деятельности с 10.06.1993.

- 1 -

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО "АльфаСтрахование" полис № 0991R/776/91082/7 от 26.07.2017 с 01.09.2017 по 31.08.2018.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, количество выполненных отчетов об оценке: за 2015 год - 3, за 2016 год - 5, за 2017 год - 19.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Школьников Юрия Викторовича проведены 4 плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало.

Оценщик не имеет дисциплинарных взысканий.

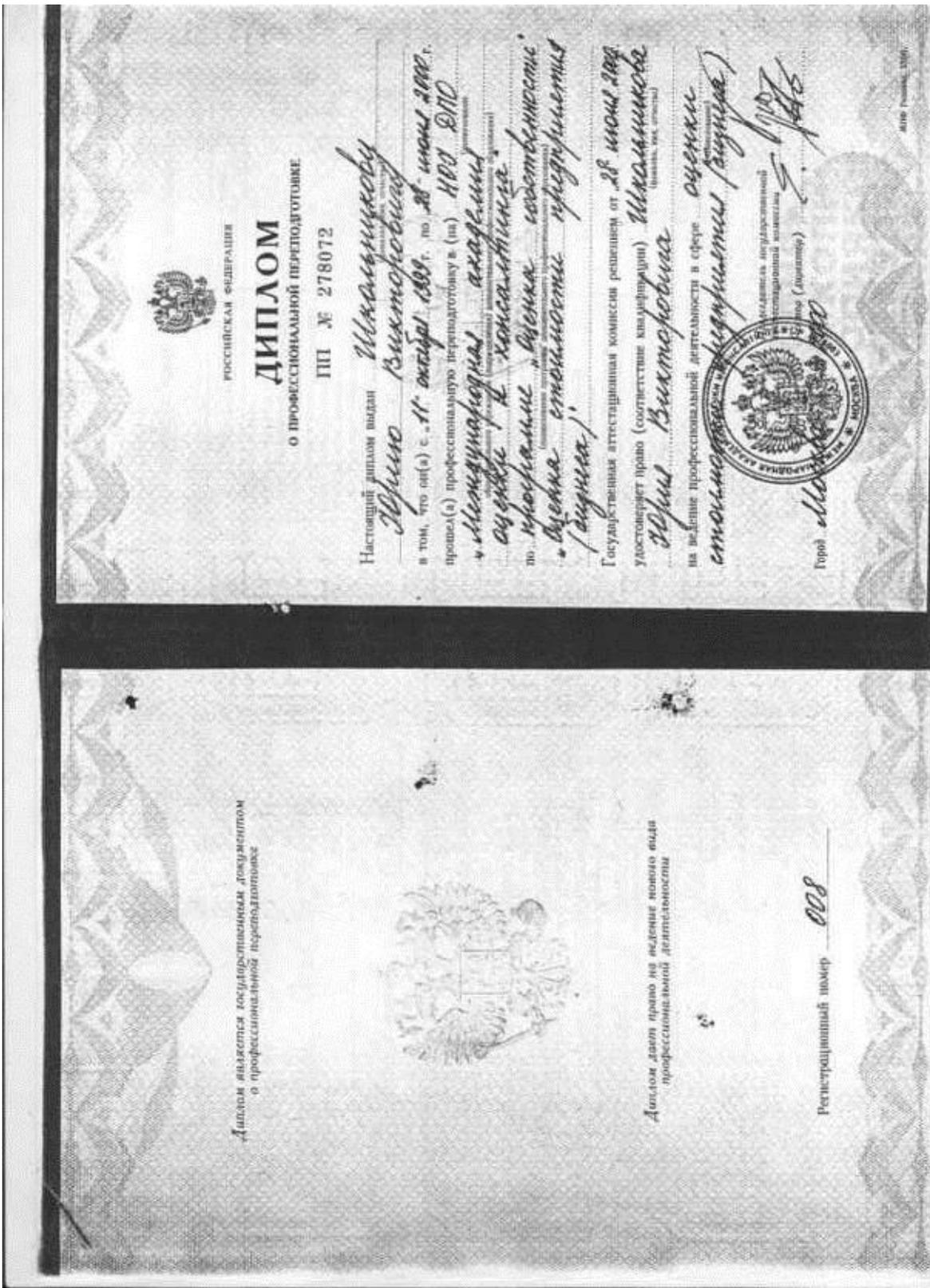
По состоянию на 23.05.2018 Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Школьников Юрия Викторовича.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

Бабин В.В.  
Руководитель Отдела ведения реестра  
тел. (495) 748-20-12 (доб. 301)







**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Школьникову Юрию Викторовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 2 августа 1999 г. по 17 августа 1999 г. повысил(а) свою квалификацию в (на) ННОУ "Академия оценки" (наименование)

по программе "Основы теории и практики оценки действующего предприятия (бизнеса)" (наименование программы профессионального образования)

в объеме 112 часов (количество часов)

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Теоретические основы оценки бизнеса	70	зачёт
2. Практика оценки действующего предприятия	20	зачёт
3. Практика оценки ценных бумаг	22	зачёт

Принят(а) студентом в (на) ННОУ "Академия оценки" (наименование учреждения)

специальность эксперт по оценке стоимости пакета акций инвестиционной компании (наименование специальности)

выполшил(а) работу по теме "Оценка инвестиционной стоимости пакета акций" (наименование темы)

  
 Руководитель (подпись) С. С. С.  
 Секретарь С. С. С.

Город Москва год 1999

М. И. Ю. В. № 14-787

Свидетельство является государственными документами о повышении квалификации

Регистрационный номер 010

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000234-3

« 03 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка бизнеса»

выдан

Школьникову Юрию Викторовичу

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

от « 03 » октября 2017 г. № 12

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » октября 2020 г.

АО «Оризон», Москва, 2017 г., «Ф» Лицензия № 06-05-001003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.oriizon.ru

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/91082/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>
г. Москва	26 июля 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ОАО «АльфаСтрахование»</b> Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, с/с 3010181020000000593. БИК 044525593.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Школьников Юрий Викторович</b> Адрес регистрации и/или ИНН: ИНН. 770406175020
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3325 руб. (Три тысячи триста двадцать пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2017 г. по 31 августа 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 сентября 2017 г. по 31 августа 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.



**ДОГОВОР № 47/17/134/36  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва

«11» августа 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративным продажам Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области Шестернина Сергея Владимировича действующего на основании Доверенности № 2575-Д от 14.04.2016г., с одной стороны, и ЗАО «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Мельникова Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 28.07.2017г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

### **2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора 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.

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

### **3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

3.1. 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) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 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.

3.2. 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.

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

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 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:	150 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

60 000 (Шестьдесят тысяч) руб.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» сентября 2017 г. по 24.00 часов «31» августа 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **01 сентября 2017г.**

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. 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.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.  
10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

## 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 63/16/134/930 от 27.07.2017г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.  
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Мельников Сергей Вячеславович

### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение Страховщика:  
Агентство в г. Люберцы  
Адрес местонахождения: 109145 г. Москва, Жулебинский бульвар, д. 6/11

Банковские реквизиты:  
р/с №40701810900000000187  
в ПАО "РГС Банк",  
к/с 30101810945250000174  
БИК:044525174

#### СТРАХОВАТЕЛЬ

ЗАО «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»  
Адрес местонахождения: 115184, г. Москва, Озерковская набережная, д.22/24, стр.1, офис 214

Банковские реквизиты:  
р/с №40702810100180011016  
в "Ставропольпромстройбанк" (ПАО) г. Ставрополь,  
к/с 30101810500000000760,  
БИК:040702760

Заместитель директора по корпоративным программам Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области  
\_\_\_\_\_ (Шестернин С.В.)



\_\_\_\_\_ (Мельников С.В.)

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:  
☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество "Спортивест"  
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Спортивест"  
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Закрытое акционерное общество "Спортивест"  
(фирменное наименование юридического лица)

05      февраля      2010 за основным государственным регистрационным номером  
(число)      (месяц прописью)      (год)

1 1 0 7 7 4 6 0 7 0 4 4 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.  
(наименование регистрирующего органа)

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



Вздорик Н. П.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013229110



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Закрытое акционерное общество "Спортинвест"  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

**О Г Р Н** 1 1 0 7 7 4 6 0 7 0 4 4 2

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации

**05 февраля 2010**  
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №3 по г.Москве  
(наименование налогового органа и его код)

7 7 0 3

и ей присвоен  
ИНН/КПП

7 7 0 3 7 1 4 8 1 2 / 7 7 0 3 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

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



Взорик Н. П.  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013229111

**УТВЕРЖДЕН**

Решением единственного акционера  
ЗАО «Спортивест»  
(Решение № 01-2017 от 20.01.2017)

**УСТАВ**  
**Акционерного общества**  
**«Спортивест»**  
**(новая редакция)**

Москва  
2017

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Акционерное общество «Спортивест» (в дальнейшем именуемое «Общество») создано в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 1.2. Полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Акционерное общество «Спортивест»**; сокращенное наименование Общества на русском языке: **АО «Спортивест»**.
- 1.3. Полное наименование Общества на английском языке: **Joint Stock Company «Sportinvest»**; сокращенные наименование общества на английском языке: **JSC «Sportinvest»**.
- 1.4. Общество является коммерческой организацией.
- 1.5. Общество является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность на основании настоящего Устава и действующего законодательства Российской Федерации.
- 1.6. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.
- 1.7. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке. Общество имеет штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации.
- 1.8. Место нахождения Общества: Российская Федерация, 123100, город Москва, Краснопресненская набережная, дом 6.

## ГЛАВА II. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

- 2.1. Целью деятельности Общества является извлечение прибыли.
- 2.2. Общество осуществляет следующие виды деятельности:
  - капиталовложения в ценные бумаги;
  - консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
  - капиталовложения в собственность;
  - эмиссионная деятельность;
  - деятельность по управлению холдинг-компаниями;
  - торговая деятельность на основе организации оптовой, розничной, аукционной, комиссионной и других видов торговли товарами отечественного и импортного производства;
  - производство и реализация различных товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения, в том числе оборудования, запасных частей и комплектующих изделий;
  - внешнеэкономическая деятельность по импорту и экспорту товаров, работ и услуг;
  - организация и участие в российских и международных выставках, ярмарках, симпозиумах, конференциях и других мероприятиях по вопросам, отнесенным к предмету деятельности Общества;
  - оказание маркетинговых, инжиниринговых, консалтинговых, информационных, посреднических и иных услуг российским и иностранным гражданам, предприятиям и организациям;
  - осуществление благотворительной деятельности.
- 2.3. Общество вправе осуществлять также любые другие виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

### ГЛАВА III. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

- 3.1. Общество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации.
- 3.2. Срок деятельности Общества не ограничивается.
- 3.3. Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, включая имущество, переданное ему акционерами в счет оплаты акций. Общество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
- 3.4. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров, а также государства и его органов.
- 3.5. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с его деятельностью, в пределах стоимости принадлежащих им акций.
- 3.6. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.
- 3.7. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, то на указанных акционеров или других лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.
- 3.8. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации и за ее пределами с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, а также законодательств соответствующих иностранных государств по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.
- 3.9. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами и наделяются Обществом имуществом, которое учитывается как на их отдельных балансах, так и на балансе Общества.
- 3.10. Филиалы и представительства осуществляют деятельность от имени Общества. Общество несет ответственность за деятельность своих филиалов и представительств. Руководители филиалов и представительств назначаются Обществом и действуют на основании выданных им доверенностей.
- 3.11. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации и за ее пределами с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, а также законодательства соответствующих иностранных государств по месту нахождения дочернего или зависимого обществ, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.
- 3.12. Дочерние и зависимые общества не отвечают по долгам Общества.
- 3.13. Общество несет солидарную ответственность по обязательствам дочернего общества по сделкам, заключенным последним во исполнение обязательных для него указаний Общества. Обязательность указаний Общества для дочернего общества может устанавливаться в договоре с дочерним обществом или в уставе дочернего общества.

#### ГЛАВА IV. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, АКЦИИ И ИНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ

- 4.1. Уставный капитал Общества составляет 4 113 600 000, 00 (Четыре миллиарда сто тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек.
- 4.2. Уставный капитал разделен на 411 360 (Четыреста одиннадцать тысяч триста шестьдесят) обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая.
- 4.3. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акции и посредством размещения дополнительных акций принимается Общим собранием акционеров.
- 4.4. Общество вправе разместить дополнительно к размещенным акциям 548 640 (Пятьсот сорок восемь тысяч шестьсот сорок) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая. Обыкновенные именные акции, объявленные Обществом к размещению, предоставляют их владельцам права, предусмотренные пунктом 8.2. настоящего Устава.
- 4.5. Акция не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты за исключением акций, приобретаемых учредителями при создании Общества.
- 4.6. При оплате дополнительных акций неденежными средствами, денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 4.7. Уставный капитал может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения Обществом части акций в целях сокращения их количества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 4.8. Общество вправе размещать облигации и иные ценные бумаги.
- 4.9. Общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.
- 4.10. Акционеры пользуются преимущественным правом приобретения акций Общества, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Если акционеры не использовали свое преимущественное право приобретения акций, акции могут быть приобретены Обществом, которое пользуется преимущественным правом приобретения акций.
- 4.11. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Извещение акционеров Общества осуществляется через Общество. Извещение акционеров Общества осуществляется за счет акционера, намеренного продать свои акции.
- 4.12. 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. Срок осуществления преимущественного права составляет 1 (Один) месяц со дня извещения акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу, остальных акционеров и Общества. Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.
- 4.13. При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер Общества и/или Общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда

акционер или Общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

#### **ГЛАВА V. ФОНДЫ И ЧИСТЫЕ АКТИВЫ**

- 5.1. Общество образует резервный фонд в размере 5% (Пяти процентов) от уставного капитала Общества. До достижения указанной величины резервного фонда ежегодные отчисления в него составляют 5 % (Пять процентов) от величины чистой прибыли Общества.
- 5.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций и для выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.
- 5.3. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, устанавливаемом законодательством Российской Федерации.

#### **ГЛАВА VI. ДИВИДЕНДЫ**

- 6.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение 3 (трех) месяцев после окончания соответствующего периода.
- 6.2. Общество обязано выплатить объявленные по акциям дивиденды.
- 6.3. Решение о выплате (объявлении) дивидендов, размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа) принимаются Общим собранием акционеров.
- 6.4. Срок и порядок выплаты дивидендов определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.5. Список лиц, имеющих право получения дивидендов, составляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **ГЛАВА VII. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ**

- 7.1. В реестре акционеров Общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Ведение реестра акционеров осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **ГЛАВА VIII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ**

- 8.1. Каждая обыкновенная акция Общества представляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.
- 8.2. Акционер – владелец обыкновенных акций имеет право:
  - (1) получать дивиденды;
  - (2) принимать участие в Общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
  - (3) получить часть имущества Общества в случае его ликвидации;
  - (4) получать информацию о деятельности Общества, знакомиться с его документами;
  - (5) требовать от Общества выкупить принадлежащие ему акции в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

(б) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

#### ГЛАВА IX. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

- 9.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров Общества.
- 9.2. Общее собрание акционеров может быть проведено в форме совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование или путем проведения заочного голосования (опросным путем).
- 9.3. Годовое общее собрание акционеров проводится в форме совместного присутствия не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.
- 9.4. На годовом собрании решается вопрос об избрании Ревизора, утверждении Аудитора Общества, рассматривается годовой отчет и иные документы, а также вопросы, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 9.5. Общие собрания акционеров, проводимые помимо годового, являются внеочередными.
- 9.6. Дата и порядок проведения Общего собрания акционеров, порядок сообщения акционерам о его проведении, перечень предоставляемых акционерам материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания акционеров определяется Генеральным директором Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 9.7. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% (двух процентов) голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Ревизоры Общества, кандидата на должность Генерального директора Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 (Тридцать) дней после окончания финансового года.
- 9.8. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционером (акционером).
- 9.9. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего Собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя и данные документа, удостоверяющего личность (серия и (или) номер документа, дата и место его выдачи, орган, выдавший документ), каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нем, предусмотренные внутренними документами Общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего Собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.
- 9.10. Генеральный директор обязан рассмотреть все поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня Общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня в порядке и в течение срока, установленного действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.11. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 9.12. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.
- 9.13. Собрание открывает и ведет Генеральный директор Общества, либо лицо, исполняющее его обязанности.
- 9.14. К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:
- (1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;
  - (2) реорганизация Общества;
  - (3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;
  - (4) определение количественного состава Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
  - (5) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
  - (6) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
  - (7) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
  - (8) образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;
  - (9) избрание Ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
  - (10) утверждение Аудитора Общества;
  - (11) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
  - (12) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
  - (13) избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
  - (14) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
  - (15) дробление и консолидация акций;
  - (16) принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
  - (17) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
  - (18) принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
  - (19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
  - (20) решение иных вопросов, предусмотренных законодательством Российской Федерации
- 9.15. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций

Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения законодательством Российской Федерации не установлено иное.

- 9.16. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Генеральному директору Общества.
- 9.17. Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции законодательством Российской Федерации.
- 9.18. Принимая во внимание, что число акционеров - владельцев голосующих акций Общества менее пятидесяти, в соответствии с законодательством Российской Федерации Общее собрание акционеров не формирует Совет директоров; все функции (полномочия), отнесенные законодательством Российской Федерации к компетенции Совета директоров, осуществляет Общее собрание акционеров, за исключением вопроса о проведении Общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, отнесенного к компетенции Генерального директора Общества.

#### **ГЛАВА X. ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ**

- 10.1 Внеочередное Общее собрание акционеров проводится на основании требования Ревизора Общества, Аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (Десяти процентов) голосующих акций Общества на дату предъявления требования.
- 10.2 Созыв внеочередного Общего собрания акционеров по требованию Ревизора Общества, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (Десяти процентов) голосующих акций Общества, осуществляется Генеральным директором Общества.
- 10.3 В требовании о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В требовании о проведении внеочередного Общего собрания акционеров могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов, а также предложение о форме проведения Общего собрания акционеров.
- 10.4 Генеральный директор Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного Общего собрания акционеров, созываемого по требованию Ревизора Общества, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (Десяти процентов) голосующих акций Общества.
- 10.5 В случае если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров исходит от акционеров (акционера), оно должно содержать имена (наименования) акционеров (акционера), требующих созыва такого собрания, и указание количества, категории (типа) принадлежащих им акций. Требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров подписывается лицами (лицом), требующими созыва внеочередного общего собрания акционеров.
- 10.6 В течение 5 (Пяти) дней с даты предъявления требования Ревизора Общества, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (Десяти процентов) голосующих акций Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров Генеральным директором Общества должно быть принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве.
- 10.7 Внеочередное Общее собрание акционеров, созываемое по требованию Ревизора Общества, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (Десяти процентов) процентов голосующих акций

Общества, должно быть проведено в течение 50 (Пятидесяти) дней с момента представления требования о проведении внеочередного Общего собрания акционеров.

- 10.8 Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания акционеров по требованию Ревизора Общества, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (Десяти процентов) голосующих акций Общества, может быть принято в случае, если:
- не соблюден установленный настоящей главой порядок предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания акционеров;
  - акционеры (акционер), требующие созыва внеочередного Общего собрания акционеров, не являются владельцами предусмотренного пунктом 10.1 настоящей главы количества голосующих акций Общества;
  - ни один из вопросов, предложенных для внесения в повестку дня внеочередного Общего собрания акционеров, не отнесен к его компетенции и (или) не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации.
- 10.9 В случае если в течение установленного настоящим Уставом срока Генеральный директор Общества не примет решения о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или будет принято решение об отказе от его созыва, орган Общества или лица, требующие его созыва вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное Общее собрание акционеров.

#### **ГЛАВА XI. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА**

- 11.1. Генеральный директор Общества является единоличным исполнительным органом Общества.
- 11.2. Генеральный директор Общества избирается Общим собранием акционеров Общества сроком на 3 (Три) года.
- 11.3. Договор от имени Общества с Генеральным директором Общества подписывается лицом, уполномоченным Общим собранием акционеров Общества.
- 11.4. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.
- 11.5. Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе:
- (1) представляет интересы Общества как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
  - (2) совершает сделки от имени Общества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
  - (3) издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
  - (4) осуществляет права работодателя в трудовых отношениях в Обществе, в том числе утверждает штаты, заключает трудовые договоры с работниками Общества, применяет к работникам Общества меры поощрения и налагает на них взыскания;
  - (5) выдает доверенности от имени Общества, открывает в банках расчетные и иные счета Общества;
  - (6) самостоятельно распоряжается имуществом Общества, с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом;
  - (7) обеспечивает выполнение планов деятельности Общества, необходимых для решения его задач;
  - (8) предварительно утверждает годовые отчеты Общества;
  - (9) организует ведение бухгалтерского учета и отчетности в Обществе;

9

- (10) издает приказы, утверждает инструкции и иные внутренние документы Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено законодательством Российской Федерации к компетенции Общего Собрания акционеров;
  - (11) решает иные вопросы текущей деятельности Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров Общества.
- 11.6. Генеральный директор Общества осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания акционеров.
  - 11.7. Генеральный директор Общества обязан действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и обязанности добросовестно, разумно и наилучшим образом в интересах Общества. Сделки, совершение которых в соответствии с настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации возможно после получения одобрения Общего собрания акционеров должны совершаться Генеральным директором Общества только после получения такого одобрения.
  - 11.8. Генеральный директор Общества несет ответственность в размере убытков, причиненных Обществу или его акционерам, связанных с нарушением порядка, предусмотренного пунктом 11.7 настоящего Устава, в случае признания сделок недействительными.
  - 11.9. Генеральный директор Общества несет ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу его виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены законодательством Российской Федерации.

## **ГЛАВА XII. КОНТРОЛЬ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 12.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется Ревизором Общества.
- 12.2. Порядок деятельности Ревизора Общества определяется внутренним документом, утверждаемым Общим собранием акционеров.

## **ГЛАВА XIII. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕСТВА. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ. ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ**

- 13.1. Общество осуществляет владение, пользование и распоряжение имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, в соответствии с целями деятельности Общества.
- 13.2. Общество ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет в соответствии с нормами, установленными в Российской Федерации.
- 13.3. Общество обеспечивает акционерам свободный доступ к документам, включая документы бухгалтерского учета и документы, относящиеся к коммерческой тайне.
- 13.4. Общество в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение в центральные архивы г. Москвы в соответствии с перечнем документов, согласованным с «Главархив Москвы»; хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.
- 13.5. Общество обязано хранить следующие документы:
  - Устав Общества и внесенные в него изменения и дополнения, которые зарегистрированы в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;

- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положение о филиале или представительстве Общества;
- годовые отчеты;
- документы бухгалтерского учета;
- документы бухгалтерской отчетности;
- протоколы Общих собраний акционеров (решения акционера, являющегося владельцем всех голосующих акций Общества), заседаний Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, Ревизора Общества и коллегиального исполнительного органа Общества (правления, дирекции);
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц Общества;
- списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и лиц, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- заключения Ревизора Общества, Аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты эмиссии, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;
- судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, внутренними документами Общества и решениями органов управления Общества.

#### **ГЛАВА XIV. ЛИКВИДАЦИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИЯ**

- 14.1. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 14.2. Ликвидация Общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.
- 14.3. В случае добровольной ликвидации, Общее собрание акционеров принимает решение о ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии.
- 14.4. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Общества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого общества выступает в суде.
- 14.5. Общество может быть реорганизовано в порядке и в случаях, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

