

рублей по Ленинградской области.

Основным источником финансирования по Санкт-Петербургу являются собственные средства организаций (60,7%), по Ленинградской области - привлеченные средства (68,4%), среди которых наибольшую долю занимают прочие (38,6%) и бюджетные средства (12,6%).

Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-октябре 2019 года составил 637,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2018 года на 11,6%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 164,0 млрд. рублей и увеличился на 7,5%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-октябре текущего года составил 102,3 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-октябрем 2018 года на 2,4%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 1,8 млрд. рублей и уменьшился на 4,1%.

Перевозки грузов и пассажиров

В Санкт-Петербурге объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 8,5 млн. тонн, что на 11,8% больше, чем в январе-октябре 2018 года; в Ленинградской области - 13,0 млн. тонн, на 10,2% меньше.

Автобусами Санкт-Петербурга за 10 месяцев текущего года по маршрутам регулярных перевозок было перевезено 475 млн. человек, что на 1,2% меньше, чем за соответствующий период 2018 года. В Ленинградской области автобусами перевезены 58 млн. человек (на 22,5% больше).

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе-октябре 2019 года составил 87,3 млрд. рублей, по сравнению с январем-октябрем 2018 года увеличился на 0,9%.

Цены

В январе-октябре 2019 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 102,4% (в январе-октябре 2018 года - 102,8%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 101,7% (в январе-октябре 2018 года - 101,5%), непродовольственные товары, соответственно, - 102,5 (103,7), на цены и тарифы на платные услуги населению - 103,1% (103,2%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-октябре 2019 года составил 102,2% (в январе-октябре 2018 года - 102,5%). Здесь лидирует рост цен на платные услуги населению - 3,5% (в январе-октябре 2018 года - 3,2%), на непродовольственные товары - 1,9% (3,0%), цены на продовольственные товары возросли на 1,3 (1,8%).

В октябре 2019 года ИПЦ в городе, области, а также в целом по России составил 100,1%. Продовольственные товары, как в городе, так и в области подешевели на 0,1%, рост цен на непродовольственные товары в городе составил 0,7, в области - 0,3, цены на услуги снизились на 0,3% и 0,1%, соответственно.

Индекс цен на бензин в октябре в городе составил 100,18% (за 10 месяцев 2019 года - 102,13%), в области - 100,08% (101,59%).

Потребительский рынок

За январь-октябрь 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 2,0%, в области уменьшился на 1,1%.

Оборот розничной торговли увеличился в городе на 0,6 %, в области - на 3,8 %. Оборот общественного питания вырос в городе на 9,9 %, в области - на 7,5 %.

Рынок труда

В сентябре 2019 года по сравнению с сентябрем 2018 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 1,5%, в Ленинградской области - на 1,7%.

Численность официально зарегистрированных безработных с октября 2018 года по октябрь 2019 года увеличилась в городе на 18,4%, в области - на 18,3%. Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2019 года составил как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области 0,4% к численности рабочей силы (на конец октября 2018 года, как в городе, так и в области - 0,3%).

Заработная плата населения

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2019 года, составила в городе 60205 рублей, в области - 43971 рубль. Реальная заработная плата по сравнению с сентябрем 2018 года увеличилась в городе на 0,2%, в области - на 1,5%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2019 года составила в Санкт-Петербурге 175,3 млн. рублей, в Ленинградской области - 19,4 млн. рублей. По сравнению с 1 октября 2019 года объем задолженности составил в городе 148,2%, в области - 110,4% и по сравнению с 1 ноября 2018 года, соответственно, 100,6% и 31,0%.

Несмотря на сложную социально-политическую ситуацию, Санкт-Петербург и Ленинградская область имеют хороший потенциал в плане развития. Инвестиционная привлекательность оценивается как хорошая, но инвестиционный риск по-прежнему на среднем уровне.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На дату оценки основным видом деятельности Общества является «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом», ОКВЭД 68.20.2.

Основным активом Общества, на дату оценки являются встроенные офисные помещения в бизнес-центре. Таким образом, на дату оценки Объект оценки можно отнести к рынку коммерческой офисной недвижимости Санкт-Петербурга. Ниже представлена характеристика рынка к которому относится оцениваемый объект.

Общие характеристики и ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Ценовые характеристики

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются:

- класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.);
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие провайдера услуг связи.

Применяемая в настоящее время классификация офисной недвижимости представлена ниже (данная классификация, принятая Гильдией управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД)):

Таблица 5.1. Классификация бизнес-центров

Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
Основные инженерные характеристики				
<i>Системы отопления, вентиляции, кондиционирования и пожарной безопасности:</i>				
- гибкая автоматизированная свободно программируемая распределенная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диагностирование и управление оборудованием инженерных систем (концепция интеллектуального здания)	++	+	+	.

Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
- система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисе/бюро,	++	++	+	-
- центральная система отопления, вентиляция,	-	-	-	++
- современная система пожарной безопасности,	++	++	++	-
- рабочая система пожарной сигнализации	-	-	-	++
Лифты:				
- современные качественные скоростные воздушные международных марок,				
- современные для зданий высотой 3 и более этажей,	++	++	-	-
- наличие для зданий высотой 3 и более этажей	-	-	++	-
Электроснабжение:				
- два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения,	++	+	-	-
- электроснабжение второй категории ответственности (для зданий повышенной этажности - первой категории)	-	-	++	+
Система безопасности:				
- современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность круглосуточного доступа для арендаторов (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания),	++	-	-	-
- система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа,	-	++	-	-
- система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания,	-	-	++	-
- охрана здания, контроль доступа	-	-	-	++
Конструктивные особенности здания				
Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр	++	++	+	-
Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше	++	++	+	+
Плитровка этажа:				
- смешанного типа (совмещающая кабинетную и заловую системы),	++	++	+	-
- кабинетная система	++	++	+	+
Доступность помещений для маломобильных групп населения	-	-	-	+
Отделка площадей общего пользования и фасада:				
- высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада,	++	+	+	+
- качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	++	-	-	-
Фальшпол (здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола)	-	++	++	+
«Green Building» (применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий при строительстве и эксплуатации)	+	+	-	-
Местоположение и доступность				
Местоположение (хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, оказывающих негативное влияние на его жизнь, например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)	++	++	+	-
Транспортная доступность (удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий)	++	++	+	+
Парковка:				
- подземная или крытая наземная многоуровневая парковка, а также охраняемая гостевая парковка,	++	++	-	-
- организованная парковка	-	-	++	+
Управление зданием и услуги для арендаторов				
Права собственности (здание принадлежит одному владельцу, т.е. не расчленило отдельными этажами или блоками различным владельцам)	+	+	+	-
Управление зданием (управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией)	++	++	+	+
Телекоммуникационные провайдеры (не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет)	++	++	+	-
Входная группа (эффективно организованная зона ресепшн, табло информации, система навигации)	++	++	+	-
Услуги для арендаторов (профессионально организованное питание)	++	++	+	-
Прочее				
Видимость здания (хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград)	++	+	-	-
Архитектурная ценность объекта (здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города)	++	+	+	-
Возможность заключения долгосрочного договора,	++	++	+	-

Параметр объекта		Классы			
		A	B-	B	C
«+»	соответствие данному параметру является обязательным,				
«+»	соответствие данному параметру является желательным,				
«-»	соответствие данному параметру не оценивается				

Ценообразующие факторы

Спрос на офисные площади напрямую зависит от финансовых возможностей, размера и вида деятельности компании, поэтому в каждом классе спрос достаточно индивидуален. В докризисный период помещения класса «А» и «В» были востребованы в основном иностранными компаниями и крупными российскими фирмами (наиболее пострадавших от кризиса видов деятельности: финансовой, страховой, грузоперевозок и оптовой торговли), которые в настоящее время испытывают серьезные финансовые затруднения.

В классе «С» основной спрос обеспечивают небольшие отечественные фирмы, в частности, позиционирующие себя в секторе производства и «hi-tech», юридические и консалтинговые фирмы, госучреждения.

По данным компании «Knight Frank St-Petersburg», среди факторов, оказывающих негативное влияние на выбор офисного помещения в новых бизнес-центрах класса «А», можно назвать высокую ставку аренды и низкую готовность объекта (по 26% от общего числа причин), плохую обеспеченность парковочными местами (18%), неудовлетворительное качество объекта (10%), неудачное местоположение (8%), отсутствие видовых характеристик (3%), прочие причины (9%).

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются: класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.), доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов, наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.), уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.), наличие более чем одного провайдера услуг связи

Основными ценообразующими факторами для помещений в офисных комплексах являются:

- класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.);
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов, наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие более чем одного провайдера услуг связи.

Таблица 5.2. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость объектов встроенных помещений торгово-офисного назначения

Фактор	Вес фактора
Местоположение	
Расположение относительно красной линии	0,29
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Этаж (для встроенных помещений)	0,08
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,06
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,03
	0,04

Источник: Стратегия оценки недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 74.

Характеристики рынка офисных помещений Санкт-Петербурга по итогам 3 квартала 2019 года

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/sort=%40%date%32%published%35%10%20descending>
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019%3Q%office_3_2019.pdf

Таблица 5.3. Основные индикаторы рынка

	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
Общий объем предложения, млн м ²	2,84	3,08	3,28
Класс А	1,11	1,18	1,35
Класс В	1,73	1,92	1,93
Новое строительство, тыс. м ²	48,9	27,3	16,5
Чистое поглощение, тыс. м ²	19,0	34,8	24,6
Уровень вакантных площадей, %	9,0	8,0	5,1
Класс А	6,9	6,0	4,1
Класс В	10,3	9,0	5,8
Средневзвешенная ставка аренды, руб./м ² /месяц*			
Класс А	1 398	1 620	1 629
Класс В	991	1 040	1 063

*Здесь и далее ставка аренды исключает операционные расходы, не включает НДС.

Предложение:

В III квартале 2019 г. рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился на 16 500 м² (GLA) в пяти бизнес центрах, что в 1,7 раза ниже объема нового предложения аналогичного периода прошлого года. Два из появившихся в прошедшем квартале объектов относятся к классу А, остальные к В классу.

Всего за период январь-сентябрь 2019 г. прирост предложения составил 39 000 м² это четверть от запланированного объема ввода на весь 2019 г. Данный показатель немного уступает значению того же периода 2018 г. (43 600 м²). Однако если в прошлом году новое предложение составили преимущественно объекты, предназначенные для конечного пользователя, их доля в объеме ввода составляла 59%, то в текущем году доля зданий, построенных под собственные нужды, насчитывает всего 13,4%, что эквивалентно 5 200 м².

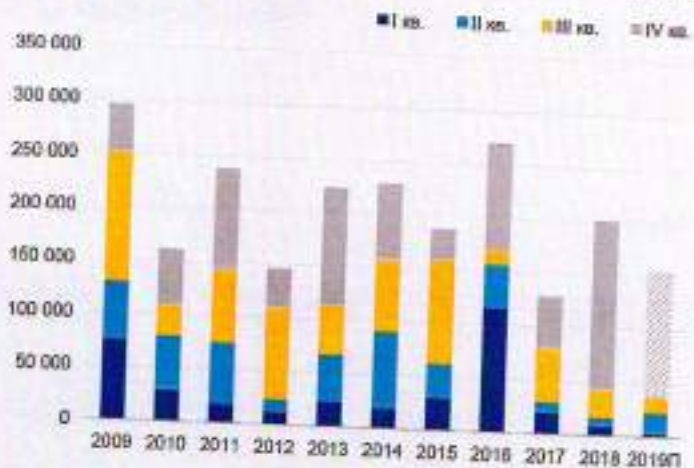
Новое предложение первых трех кварталов сформировали в основном небольшие здания, арендопригодная офисная площадь которых составляет менее 5 000 м². Также стоит отметить, что пять из восьми новых бизнес-центров представляют собой реконструированные или реновированные офисные здания.

Основные объекты, пополнявшие рыночное предложение офисов в III квартале 2019 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, м²
Сенатор	Б. Морская ул., 30	4 750
Дом Карла Задлера	8-я Линия В.О., 25	4 500
Green Yard	Рождинская ул., 3/2	3 100
Сенатор	Б. Морская ул., 20	2 370
БЦ на Глазурной	Глазурная ул., 8-10	1 770

Источник: Colliers International

Динамика прироста офисных площадей по кварталам, тыс. м²



Источник: Colliers International

Спрос:

В I-III кварталах 2019 г. совокупный объем чистого поглощения составил 66 тыс. м², что на 20% ниже показателя того же периода 2018 г. При этом в текущем году, в отличие от прошлого, основная активность в поглощении офисных площадей на рынке происходила в сегменте аренды в существующих бизнес центрах, тогда как годом ранее треть величины чистого поглощения сформировали объекты, построенные компаниями под собственное использование.

В структуре распределения объема сделок по профилю арендаторов в январе сентябре 2019 г. 62% сформировали два основных драйвера спроса на офисном рынке компании из сегмента ИТ/ИТ (30%), а также структуры ПАО «Газпром» и другие представители сырьевого сектора экономики (32%). Кроме этого, увеличилась активность среди компаний профиля «ритейл» и «продовольственные товары», совокупная доля которых в объеме спроса за год возросла с 2% до 8%. Суммарный объем арендованных компаниями этих профилей офисов за три квартала 2019 г. превысил 6,3 тыс. м², что втрое выше показателя аналогичного периода 2018 г.

Наиболее популярным размером офисного блока, арендованного с января по сентябрь 2019 г., стал диапазон 250-500 м², на который пришлось 30% от общего числа сделок. Также, помимо традиционно востребованных офисов площадью до 250 м², высокий спрос наблюдался и на блоки размером 1 000-2 000 м² (18%).

Рисунок 5.1. Распределение сделок по профилю арендаторов, I-III кварталы 2018 г. (внутреннее кольцо), I-III кварталы 2019 г. (внешнее кольцо), % по площади



Источник: Colliers International

Уровень вакантности и ставки аренды

Средний уровень вакантности в бизнес центрах классов А и В за прошедший квартал сократился на 0,3 п.п., до 5,1%.

В квадратных метрах свободными остаются 167,7 тыс. м², в то время как в III квартале 2018 г. вакантными были порядка 240 тыс. м². Сокращению свободного предложения способствовали активный спрос расширяющихся в Санкт-Петербурге компаний, а также тот факт, что три из пяти БЦ, пополнивших предложение в III квартале 2019 г., на момент ввода оказались целиком заполненными. Данная тенденция отразилась в классе В вакансии в сегменте за три месяца сократилась с 6,3% до 5,8%. В классе А коррекция вниз была незначительной на 0,2 п.п., до На рынке продолжает нарастать дефицит свободных крупных блоков для аренды.

Так, на конец III квартала лишь в девяти бизнес центрах класса А к аренде были доступны блоки свыше 1 000 м². В сегменте офисов класса В альтернатива при этом шире 16 объектов.

Динамика двух последних лет демонстрирует устойчивый рост ставок аренды в сегменте бизнес центров класса А. Так, за прошедший квартал средняя запрашиваемая ставка аренды увеличилась на 1,8% и составила 1 629 руб./м²/месяц (включая ОПЕХ, не включая НДС). С начала года прирост составил 3,7%. В объектах класса В показатель сохранился на уровне предыдущего квартала 1 063 руб./м²/месяц, а в сравнении с декабрем 2018 г. значение увеличилось на 2%.

Рисунок 5.2. Динамика ставок аренды по классам, руб./м²/мес. (включая ОПЕХ, не включая НДС)

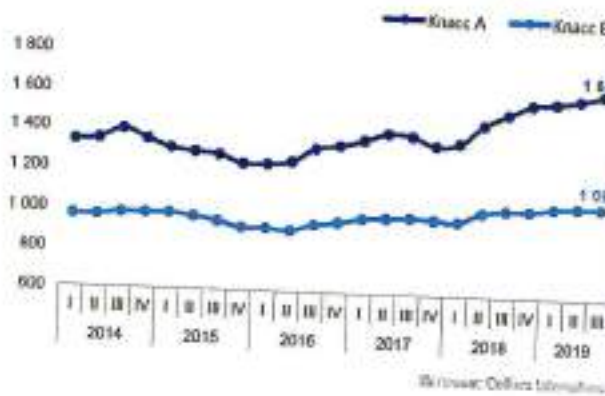


Рисунок 5.3. Распределение сделок в I III кварталах 2019 по арендованной площади, % по количеству

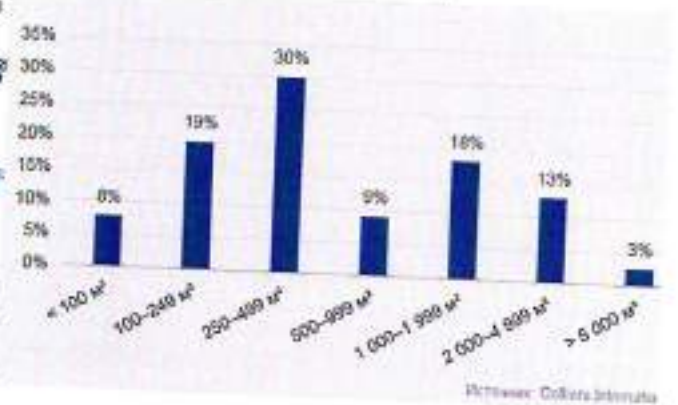


Рисунок 5.4. Динамика доли вакантных площадей по классам, %



Рисунок 5.5. Среднерыночная доля вакантных площадей и чистое поглощение на рынке



Тенденции и прогнозы

До конца 2019 г. к вводу в эксплуатацию планируется около 116 000 м² (GLA), однако аналитики Colliers допускают, что не все здания из заявленного объема получат к этому времени разрешительную документацию на ввод. 74% ожидаемого в IV квартале прироста концентрируют спекулятивные офисные центры, при этом часть из них на рынок выйдет фактически заполненными. Таким образом, средний уровень вакантности на рынке, по нашей оценке, не ожидает значительного увеличения к концу года.

Нехватка доступных к аренде крупных офисов вынуждает компании искать возможности для заключения предварительных договоров аренды еще на этапе строительства/реконструкции зданий. Можно констатировать, что возможности для экспансии в Санкт-Петербурге крайне ограничены для крупных компаний. В этой связи компании готовы рассматривать перспективу как офисного built-to-suit и самостоятельного строительства, так и покупки зданий для собственных нужд. Одним из ярких примеров можно назвать компанию JetBrains, анонсировавшую строительство еще одного офисного здания на Приморском проспекте общей площадью порядка 30 000 м². В этой локации компания ранее приобрела два здания, площадей в которых оказалось недостаточно для дальнейшего роста корпорации. Аналитики Colliers считают, что тенденция продолжится и в скором времени на рынке появятся новые примеры строительства офисных зданий под нужды компаний.

Таблица 5.4. Основные бизнес-центры, запланированные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2019

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, м²	НАЗНАЧЕНИЕ
Морская резиденция	Шилперский проток, 12	29 600	Для собственных нужд
Премьер Лига	Лыговский пр-т, 266	14 500	Спекулятивный
Вронка Space	Красного текстильщика ул., 10-12	9 700	Спекулятивный
Пушной Дом	Московский пр-т, 98	9 560	Спекулятивный
Невский, 1	Невский пр-т, 1	6 130	Спекулятивный

Источник: Colliers International

Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале этого года:

- За рассматриваемый период произошло несколько достаточно крупных сделок по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа бизнес-центра в составе ЖК «Серебряные зеркала» площадью 6,07 тыс. кв.м, на Каменноостровском пр., д. 11, корп. 2. Экспертная оценка суммы сделки — 550-600 млн. руб. (90-100 тыс. руб./кв.м).
- В части аренды самой крупной сделкой стала аренда всех площадей БЦ «Сенатор» на Бол. Морской ул., д. 20 (3,4 тыс. кв.м), структурой ПАО «Газпром». Уровень ставок в аналогичных бизнес-центрах сети — 1000-1500 тыс. руб./кв.м в мес.
- В этом квартале новых офисных объектов введено не было. 4. Были заявлены три проекта строительства офисных объектов, наиболее крупный — возведение на Парфёновской ул. рядом с ТРК «Варшавский экспресс», бизнес-центра площадью 46 тыс. кв.м с двухуровневым подземным паркингом.
- Прирост офисных площадей в этом квартале отсутствовал, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 690 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 685,70 кв.м на одну тысячу человек).
- Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок практически не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей. Однако пока спрос на офисные помещения не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,0%, для класса В — 95,0%. Стабильная величина вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей, с одной стороны, и незначительного спроса — с другой.
- Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,5-131,5 тыс./кв.м.
- Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

5.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- После серьёзного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то за прошлый год она выросла до 60-65%. Спрос на офисные помещения у предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.
- Большая часть заключаемых договоров аренды – долгосрочные, сроком от 3 до 15 лет, что обусловлено лицензируемой деятельностью активных арендаторов и увеличением сроков окупаемости проектов. Ежегодная индексация арендной ставки в новых договорах аренды заложена в размере 5-7% (данные A2 Retail).
- Средний уровень вакантности в бизнес центрах классов А и В за прошедший квартал сократился на 0,3 п.п., до 5,1%.
- Типичные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1. Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит 1 (одна) обыкновенная акция ПАО «СПБЭКС» в составе стопроцентного пакета акций и определяется рыночная стоимость.

Определение рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции действующей на дату оценки), Федеральных Стандартов оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»). Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

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

6.2. Основные этапы проведения оценки

Процедура оценки состоит из следующих этапов:

1. Интервьюирование представителей Заказчика оценки, изучением материалов, предоставленных Заказчиком, описание объекта оценки.
2. Анализ экономической ситуации в стране, регионе и отрасли.
3. Проведение финансового анализа деятельности Общества.
4. Выбор методов оценки.
5. Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
6. Подготовка Отчета об оценке.

6.3. Затратный подход к оценке бизнеса

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость компании с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и из обоснованной рыночной стоимости суммы активов вычитается текущая стоимость всех обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала.

Базовая формула для затратного подхода:

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

Данный подход представлен двумя основными методами:

- методом чистых активов;
- методом ликвидационной стоимости.

Оценка бизнеса с помощью методов, основанных на стоимости активов, в большей степени применима к холдинговым компаниям, чем к производящим товары и услуги, таким как промышленные, торговые и сервисные предприятия.

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

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

Определение соответствующей стоимости активов

Несмотря на нерыночную природу балансовой стоимости, последняя представляет собой обычно наиболее удобную отправную точку для оценки компании с помощью подхода, основанного на стоимости активов. Балансовую стоимость можно определить почти для любого предприятия по более или менее сходным правилам (используют принципы GAAP, IAS). Каждая цифра активов или обязательств, являющаяся отраженным в финансовой отчетности элементом балансовой стоимости, учитывает конкретный набор активов или обязательств и может быть проверена по бухгалтерским записям.

Характер и величины поправок зависят от многих факторов. Одним из них является цель оценки. Другой фактор, который обычно носит ограничительный характер - доступность надежной информации, на основе которой вносятся поправки в данные как по оцениваемой компании, так и по сопоставимым компаниям.

Необходимо рассмотреть все активы, не связанные напрямую с текущей деятельностью компании, такие как инвестиции в ценные бумаги, недвижимость и т.д. Обычно, ставки дохода по таким активам ниже, хотя может быть верно и обратное. При подсчете балансовой стоимости на одну акцию, активы инвестиционного типа должны быть переоценены на основе их рыночной стоимости, и балансовая стоимость должна быть соответствующим образом скорректирована.

В случае если используется подход сравнительного анализа, то перед проведением корректировки балансовой стоимости на неоперационные активы необходимо тщательно проанализировать структуру активов сопоставимых компаний.

Для корректировки стоимости свободно обращающихся акций и облигаций аналитик может использовать широко доступные рыночные котировки.

Если поправки вносятся в балансовую стоимость операционных зданий и оборудования, то при применении к действующему предприятию подхода стоимости активов наиболее частым стандартом оценки является стоимость замещения с учетом износа. Аналитик должен оценить текущую стоимость замены производственных мощностей и срок их полезной жизни. Стоимость замещения с учетом износа определяется как текущая стоимость замены оборудования, уменьшенная с учетом того, сколько времени используются данные мощности и какова степень их устаревания.

6.4. Сравнительный подход к оценке бизнеса

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые финансовые результаты. В данном случае расчетная стоимость в большей степени определяется рынком, т.к. Исполнитель ограничивается только корректировками сопоставимых объектов. Подход отражает реальное соотношение спроса и предложения на данный объект инвестирования.

Однако данный подход игнорирует перспективы развития предприятия в будущем. Для его применения требуется наличие доступной разносторонней информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу сопоставимых компаний и сделок с ними. Исполнитель должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что в экономике не существует абсолютно одинаковых предприятий.

В зависимости от целей, объекта и конкретных условий оценки сравнительный подход предполагает использование трех основных методов:

- метод компании-аналога / метод рынка капитала;
- метод сделок / метод продаж;
- метод отраслевых коэффициентов / метод отраслевых соотношений.

Метод компании-аналога основан на использовании цен, сформированных открытым рынком. Базой для сравнения служит цена на единичную акцию открытой компании. В чистом виде используется для оценки миноритарного пакета акций.

Метод сделок ориентирован на цены приобретения предприятия в целом, либо контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитаны на основе длительных статистических наблюдений специализированными организациями за ценой продажи предприятия и его производственно-финансовыми характеристиками. Соответственно, в России данный метод не имеет достаточной статистической базы, и чаще всего его не применяют или используют коэффициенты из западной практики.

В теории, применение метода компании-аналога и метода сделок дают практически одинаковый результат. Различия между методами можно найти, прежде всего, в типе исходной ценовой информации: либо цена одной акции, либо цена контрольного пакета, включающая премию за элементы контроля.

При применении метода сделок необходимо сначала выбрать предприятие, сопоставимое с оцениваемым, которое недавно было продано. Затем рассчитать соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем по сопоставимому объекту. Это соотношение называется мультипликатором. Умножив базовый финансовый показатель оцениваемой компании на мультипликатор, получим ее стоимость.

Отбор сопоставимых предприятий

Сравнительный подход использует два типа информации:

- рыночная (ценовая) информация;
- финансовая информация.

Рыночная информация представляет собой данные о фактических ценах купли-продажи акций предприятий, аналогичных оцениваемой компании. Качество и доступность информации зависят от уровня развития фондового рынка. Также к рыночной информации можно отнести данные по сделкам слияния и поглощения как открытых, так и закрытых компаний.

Финансовая информация обычно представлена бухгалтерской и финансовой отчетностью, а также дополнительными сведениями, позволяющими определить сходство компаний и провести необходимые корректировки. Финансовая информация собирается обычно за пять последних лет по оцениваемой компании и по сопоставимым компаниям. Корректировке подлежит вся отчетность по полному списку предприятий, отобранных для сравнения. Поэтому сравнительный подход является чрезвычайно трудоемким и дорогостоящим.

Процесс отбора сопоставимых компаний осуществляется в три этапа:

На первом этапе определяется круг «подозреваемых» компаний. В него входит максимально возможное число предприятий, сходных с оцениваемым. Критерии сопоставимости достаточно условны и ограничиваются сходством отрасли, производимой продукции, ассортимента и объемов производства.

На втором этапе составляется список «кандидатов». Происходит работа непосредственно с сопоставимыми компаниями: запросы, собеседования, консультации. Сокращение списка «подозреваемых» происходит за счет уточнения характеристик и ввиду отказа некоторых компаний сотрудничать.

На третьем этапе составляется окончательный список объектов сравнения, которые будут использоваться в расчетах. После определения списка происходит рассмотрение дополнительной информации и ужесточение критериев сопоставимости (уровень диверсификации производства, положение на рынке, характер конкуренции).

Рассмотрим основные критерии отбора.

Отраслевое сходство – список потенциально сопоставимых компаний всегда принадлежит одной отрасли, однако не все предприятия одной отрасли и работающие на одном рынке будут сопоставимыми. Важно выделить внутри отрасли дополнительные характеристики:

- уровень диверсификации производства;
- характер взаимозаменяемости производимых продуктов;
- зависимость от одних и тех же экономических факторов;
- стадия экономического развития.

Размер является важнейшим критерием, оцениваемым аналитиком при составлении окончательного списка компаний. Сравнительные оценки размера компании включают такие параметры, как объем реализованной продукции и услуг, объем прибыли, число филиалов.

Среди качественных характеристик сопоставимости можно отметить *перспективы роста, финансовый риск, качество менеджмента*.

Ценовые мультипликаторы

Ценовой мультипликатор – коэффициент, показывающий соотношение между рыночной ценой предприятия или акции и финансовой базой. Финансовая база оценочного мультипликатора является измерителем, отражающим финансовые результаты деятельности предприятия, к которым можно отнести не только прибыль, но и денежный поток, дивидендные выплаты, выручку от реализации и некоторые другие.

В оценочной практике используют два типа мультипликаторов: интервальные и моментные.

К интервальным мультипликаторам относят:

- цена/прибыль;
- цена/денежный поток;
- цена/дивидендные выплаты;
- цена/выручка от реализации.

К моментным мультипликаторам относят:

- цена/балансовая прибыль;
- цена/чистая стоимость активов.

Процесс формирования итоговой величины стоимости состоит из трех этапов:

- выбора величины мультипликатора;
- взвешивания промежуточных результатов;
- внесения итоговых корректировок.

Выбор величины мультипликатора достигается путем отсеечения экстремальных величин и расчета среднего значения по группе компаний. По величине финансового коэффициента определяют положение (ранг) оцениваемой компании в общем списке. Полученные результаты накладываются на ряд мультипликаторов, и достаточно точно определяется величина, которая может быть использована для расчета стоимости оцениваемой компании.

Итоговая величина стоимости корректируется в зависимости от конкретных обстоятельств. Наиболее типичные поправки: портфельная скидка при наличии непривлекательного для покупателя характера диверсификации производства; учет активов непромышленного назначения; скидка на ликвидность; премия за элементы контроля.

6.5. Доходный подход к оценке бизнеса

Подход базируется на финансовом анализе бизнеса предприятия и прогнозировании отдачи от него. Различают два основных метода в рамках доходного подхода: дисконтированных денежных потоков и капитализации прибыли.

Определение стоимости бизнеса доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, превосходящую текущую стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Данный подход оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор покупает, прежде всего, набор будущих доходов, а не совокупность активов предприятия. Подход может быть использован для оценки любого действующего предприятия.

Применение подхода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. В меньшей степени метод применим для компаний, терпящих систематические убытки. Следует соблюдать разумную предосторожность при использовании метода для оценки новых предприятий.

Метод дисконтирования денежных потоков

Для перевода процесса дисконтирования на язык конкретных цифр, необходимо количественно определить две вещи: (1) суммы ожидаемого денежного потока или потока прибыли и (2) соответствующую ставку дисконта. Если ставка дисконта берется как неизменная величина, то чем выше ожидаемые будущие денежные поступления или потоки доходов, тем выше текущая стоимость. С другой стороны, если неизменным считается будущий поток денежных средств, то чем выше ставка дисконта (определяемая в первую очередь стоимостью капитала), тем ниже текущая стоимость.

Прогнозирование будущего денежного потока и/или потока прибыли

Даже при наилучшем стечении обстоятельств прогнозирование разброса уровня возможных будущих доходов является одной из наиболее сложных сторон модели дисконтированных будущих доходов. Однако данный прогноз чрезвычайно важен, поскольку заставляет покупающую компанию принять во внимание множество переменных, которые будут влиять на прибыль приобретаемой компании, и таким образом, способствует принятию более обоснованного инвестиционного решения.

Сравнительно простой подход, предполагающий получение набора прогнозных оценок прибыли по каждому будущему году, состоит в том, что аналитики дают наиболее оптимистичную, наиболее вероятную и наиболее пессимистичную оценку. Затем, определив степени вероятности каждой из оценок, рассчитывают средневзвешенную оценку, которая и будет использоваться в расчетах.

Общепринятым подходом в западной экономике является составление прогнозов прибыли на каждый из первых пяти лет, задание ее процентного годового роста на последующие пять лет и допущение о равномерном, неограниченном во времени потоке прибыли начиная с одиннадцатого года. Часто применяется другое допущение – постоянные, хотя, возможно, и умеренные, темпы роста прибыли после десятого года. В российских условиях специалисты считают реалистичным составлять конкретные прогнозы только на три года, задавая на последующий период темпы роста.

Учет фактора риска

При анализе дисконтирования будущих доходов риск может быть определен как оцененная степень неопределенности получения ожидаемых в будущем доходов. Т.е., фактор риска носит достаточно субъективный характер. Это имеет прямое отношение к анализу дисконтированных будущих доходов в целях слияния и поглощения; оценщики, менее уверенные в будущем компании, оценивают будущую стоимость ее доходов ниже, чем те, кто смотрит на будущее той же компании с большим оптимизмом. Говоря в целом, чем шире разброс ожидаемых будущих доходов вокруг «наилучшей оценки», тем рискованнее инвестиции.

Данные различия в ожидаемых будущих доходах и оценках риска ведут к различным заключениям о стоимости. В той мере, в какой прогнозируемые доходы и ставка дисконта отражают специфические условия и оценки конкретных инвесторов, расчетная стоимость будет соответствовать определению инвестиционной стоимости. В той мере, в какой прогнозируемая прибыль и ставка дисконта отражают общность в оценках различных участников рынка, определенная т.о. стоимость может считаться обоснованной рыночной стоимостью.

Главным в анализе риска является то, что текущая стоимость компании с заданными, и, однако, характеризующимися высокой неопределенностью получения, доходами ниже, чем текущая стоимость компании с такими же, однако более надежными доходами. Целью анализа риска является количественное определение данного различия.

Определение ставки дисконта

Ставку дисконта следует определять как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. Т.е. соответствующая ставка дисконта может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала – ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая и побудит инвесторов вложить свои средства.

Рыночная ожидаемая ставка дохода на собственный капитал может быть оценена на любой момент времени, на основе либо ретроспективных данных о ставке дохода, либо оценок ставки дохода, сделанных исходя из текущих цен акций и аналитических оценок ожидаемых совокупных доходов (дивиденды плюс прирост стоимости) на эти акции.

Модель оценки капитальных активов (САРМ) является наиболее употребительным методом определения ставки дисконта. Для применения этой модели определяют коэффициент бета, который является средством количественного определения той части риска, которая известна как систематический риск, т.е. риска, который связан с изменениями на рынке в целом, а не с особенностями конкретной отрасли или отдельной компании. Коэффициент бета рассчитывается как ковариация между «избыточной» частью общего дохода на оцениваемые инвестиции и «избыточной» частью общего дохода на акции, входящими в рыночный индекс; общий доход равен сумме дивидендов и изменений в рыночной цене акций.

Поскольку при оценке закрытых компаний редко можно найти серию ретроспективных ценовых данных, то в этом случае, для них необходимо проводить сравнительный анализ, используя данные по открытым компаниям, сопоставимым с оцениваемой.

Тезис о том, что несистематический риск (риск специфический для конкретной отрасли и компании) может быть снижен за счет диверсификации инвестиций, в меньшей степени применим к большинству инвесторов в закрытые компании, чем к большинству владельцев акций открытых компаний. Кроме того, некоторые исследования показывают, что несистематический риск сохраняется и на открытом рынке. Следовательно, разумно провести анализ факторов, указывающие на риски оцениваемой компании (изменения прибыли, коэффициенты левереджей и т.д.). До некоторой степени эти показатели коррелируют с систематическим риском, а не зависят от него. Аналитик должен решить, указывает ли анализ факторов внутреннего риска на необходимость повышения ставки дохода.

Формула САРМ выглядит следующим образом:

$$R = R_f + \beta (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C, \text{ где:}$$

R – требуемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал),

R_f – безрисковая ставка дохода,

β - коэффициент бета,

R_m – общая доходность рынка в целом,

S₁ – премия для малых предприятий,

S₂ – премия за риск, характерный для отдельных предприятий,

С – страновой риск.

Если искомая ставка дисконта применяется ко всему капиталу, то она рассчитывается как средневзвешенная величина ставки для собственного капитала и стоимости заемных средств; весами при этом служат доли собственного капитала и долга, обычные для финансирования компании оцениваемого типа.

Математический аппарат метода ДДП

Дисконтирование будущей стоимости к текущей стоимости является операцией прямо противоположной пересчету текущей стоимости на определенный момент времени в будущем, при заданной сложной ставке дохода. Формула определения будущей суммы для какой-либо текущей стоимости, растущей по сложной ставке, имеет следующий вид:

$$FVi = PV (1 + r)^n, \text{ где:}$$

FVi – сумма в некоторый момент времени (i);

PV – текущая стоимость;

r – ставка дохода (в зависимости от конкретной ситуации может быть названа ставкой дисконта, ставкой процента, ставкой капитализации или альтернативных затрат);

n – число периодов в будущем, для которых рассчитывается накапливаемая сумма (обычно определяется в годах).

В том случае, если мы знаем будущую сумму «FV» или располагаем ее достаточно надежной оценкой и хотим определить ее текущую стоимость, преобразуем приведенную выше формулу в формулу «текущей стоимости»:

$$PV = FVi / (1 + r)^n.$$

Однако в большинстве случаев доход на инвестиции представлен не просто одной суммой, получаемой единовременно в будущем, но серией сумм, на протяжении определенного числа будущих временных периодов. Тогда формула принимает следующий вид:

$$PV = \Sigma (FVi / (1 + r)^n).$$

Метод капитализации прибыли

Метод капитализации прибыли является методом, применяемым к оценке бизнеса действующего предприятия. Метод означает применение одного делителя или множителя к одному показателю прибыли:

$$\text{Оцененная стоимость} = \text{Чистая прибыль} / \text{Ставка капитализации.}$$

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

В отличие от недвижимости в оценке бизнеса данный метод применяется довольно редко из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.

Выбор величины капитализируемой прибыли

Данный этап подразумевает выбор периода текущей производственной деятельности, результаты которой будут капитализированы. Оценщик может выбирать между несколькими вариантами:

- прибыль последнего отчетного года;
- прибыль первого прогнозного года;
- средняя величина прибыли за несколько последних отчетных лет (3-5 лет).

В качестве капитализируемой величины может выступать либо чистая прибыль после уплаты налогов, либо прибыль до уплаты налогов, либо величина денежного потока.

В большинстве случаев, на практике, в качестве капитализируемой величины берется прибыль последнего отчетного года.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для предприятия обычно выводится из ставки дисконта путем вычета ожидаемых среднегодовых темпов роста прибылей или денежного потока (в зависимости от того, какая величина капитализируется). Соответственно, для одного и того же предприятия ставка капитализации обычно ниже ставки дисконта.

При известной ставке дисконта ставка капитализации определяется в общем виде по следующей формуле (модель Гордона):

$$R = d - g, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

d – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Последние этапы применения метода капитализации прибыли представляют собой простые операции. Предварительная величина стоимости рассчитывается по следующей формуле (т.н. «и-ар-ви»-формула):

$$I / R = V, \text{ где:}$$

I – капитализируемая (чистая) прибыль;

V – оцененная стоимость.

6.6. Учет скидок и премий при оценке бизнеса

В процессе оценки предприятия, для получения итогового вывода относительно стоимости акций, в зависимости от целей оценки, необходимо учитывать следующие скидки или премии:

- скидка за неконтрольный характер пакета / премия за контрольный характер пакета;
- скидка за недостаточную ликвидность пакета.

Понятие *премии за владение контрольным пакетом акций* определено Международными стандартами по оценке бизнеса как «дополнительная оценка права собственности на контрольный пакет акций, которая отражает властную функцию контроля».

Понятие *скидки за владение меньшей долей* определено как «снижение удельной стоимости акций в пересчете на весь акционерный капитал, отражающее отсутствие властной функции контроля».

Понятие *скидки за недостаточную ликвидность* определено как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг». Анализ ликвидности заключается в исследовании того, как легко и быстро владелец может продать свою долю и перевести ее в денежные средства. Данную скидку нельзя отождествлять со скидкой за меньшую долю, которая отражает степень влияния владельца меньшей доли на деятельность предприятия и принятие важнейших решений.

Элементы контроля, которые определяют превышение стоимости контрольного пакета акций над меньшей долей, включает в себя следующие права:

- избрание директоров и высшего менеджмента;
- определение вознаграждения и привилегий менеджмента;
- определение политики и внесение изменений в направление работы предприятия;

- заключение трансфертных договоров;
- принятие решений о поглощении;
- ликвидация, расформирование и продажа компании;
- продажа, приобретение и выпуск акций компании;
- объявление и выплата дивидендов;
- внесение изменений в уставные документы.

Использование тех или иных поправок в каждом конкретном случае зависит как от типа оцениваемой собственности, так и от применяемого метода оценки.

Американские, а вслед за ними и российские авторы, определяют уровень скидки за неконтрольный характер с помощью наблюдений за рыночной ситуацией. Такой прием активно применяется в США, где есть хорошая статистическая база и отчеты специализированных фирм, отслеживающих данную информацию. В России, в силу неразвитости фондового рынка и рынка слияний и поглощений, найти информацию для определения скидок за неконтрольный характер практически очень сложно. По той же причине недостаточно информации для определения скидок за неликвидность.

Различные авторы указывают на различные уровни скидок за неконтрольный характер и неликвидность, определенные методом наблюдений за рынком. Этот уровень варьируется от 4,3% до 75% в зависимости от отрасли, финансового состояния компании, отношений между продавцом и покупателем, и т.д.

Исходя из условий преимуществ контрольного пакета, оценщики используют три варианта работы со скидкой за неконтрольный характер.

Во-первых, избежать некоторых недостатков миноритарного пакета акций можно подписав договор об обязательном предоставлении держателю неконтрольного пакета определенного объема прав (количество мест в совете директоров, уровень отчислений из чистой прибыли, направляемой на выплату дивидендов, и т.д.).

Во-вторых, при дисконтировании потоков определяют для миноритарного пакета акций ставку, отличную от ставки для 100%-ого участия, которая бы учитывала риски неконтрольного пакета.

В-третьих, определяют в денежном выражении упущенную выгоду от недостатков неконтрольного характера миноритарного пакета акций, которая также может определять скидку за неконтроль.

Согласно данным, приведенным в работах Фишмена Джея «Руководство по оценке бизнеса», Шэннона П. Пратта «Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний», величина скидок за неликвидный характер при продаже неконтрольного пакета акций в большинстве случаев лежит в пределах 10-50%. Максимальный уровень скидки может достигать до 75%. Уровень скидок рассчитывается на основе сравнительного анализа фондового рынка и рынка слияний и поглощений (контрольные, блокирующие, 100%-ые пакеты).

Здесь играет важную роль увеличение фактора риска в связи с ограничением влияния на деятельность компании, вследствие чего держатель миноритарного пакета может недополучить значительную часть прибыли, ожидаемой им в виде дивидендов или продажной цены акций.

6.7. Используемые в расчете подходы и методы оценки, определение скидок

В соответствии с Разделом III п. 11, ФСО №1 (Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. N 297 г.): «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с Разделом III п. п. 24 ФСО №1. **Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке** и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет определить перспективную стоимость Предприятия. Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия. *Метод капитализации* применяется лишь в том случае, если предприятие способно приносить примерно равный доход длительное время.

Принимая во внимание тот факт, что основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества, поток доходов Общества является потоком от аренды объектов недвижимости, который учитывается при расчете рыночной стоимости недвижимости Общества, как основного актива. Таким образом, использование доходного подхода в данном случае не целесообразно, так как будет дублировать доходный подход к недвижимости.

Таким образом, с учетом изложенного, Оценщик вынужден был отказаться от расчетов на основе доходного подхода.

Сравнительный подход

При применении *методов сравнительного подхода*, который при высоком уровне развития фондового рынка и рынка слияний и поглощений даст наиболее достоверный показатель стоимости бизнеса, необходимо принять во внимание неразвитость современного фондового рынка в России, а также тот факт, что цена и условия сделок купли-продажи с пакетами акций/ долями различных обществ остается закрытой информацией.

В рамках сравнительного подхода может быть применен либо метод рынка капитала, либо метод сделок, либо метод отраслевых коэффициентов.

Оценщиком были проанализированы интернет-сайты (www.spark.interfax.ru, www.mergers.ru, www.akm.ru), бюллетень «Государственное имущество». В результате анализа сделок не было выявлено компаний, сопоставимых с оцениваемым Обществом.

Метод рынка капитала применяется при наличии котировок на фондовых рынках. На дату проведения оценки в России котируемых акций сопоставимых Обществ не выявлено. С учетом изложенного, применение метода рынка капитала не представляется возможным.

Данных по отраслевым мультипликаторам, учитывая небольшой размер и узкую отраслевую специфику Компании, также не выявлено.

Таким образом, с учетом изложенного, Оценщик вынужден был отказаться от расчетов на основе сравнительного подхода.

Затратный подход

Метод чистых активов позволяет быстро, просто и эффективно установить, какими активами фактически располагает Предприятие, при условии реализации тех или иных активов на рынке, реорганизации, ликвидации предприятия.

Метод чистых активов дает лучшие результаты при оценке предприятия:

- обладающего значительными материальными и финансовыми активами;
- в случае невозможности достаточно точного определения прибыли или денежного потока предприятия в будущем;
- при оценке контрольной доли участия.

Принимая во внимание наличие достаточного количества необходимой информации, а также то, что объектом оценки выступает одна обыкновенная акция в составе 100%-го пакета акций, **Оценщик принял решение использовать метод чистых активов в рамках затратного подхода к оценке бизнеса.**

Скидки и премии

Объектом оценки выступает одна обыкновенная акция в составе 100%-го пакета акций Общества, что обеспечивает абсолютный контроль, применение скидки за неконтрольный характер не требуется.

Ликвидность - способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

В целом показатели ликвидности более характерны для фондового рынка, который носит спекулятивный характер и не предполагает операционного контроля над деятельностью компании, акции (доли) которой приобретаются и продаются брокерами (за редким исключением).

Таким образом, на основании всего вышеизложенного Оценщик принял решение не применять скидку за недостаточную ликвидность.

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Суть метода чистых активов (в рамках затратного подхода) заключается в том, что все активы предприятия оцениваются по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчета используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

Активы, участвующие в расчете - это денежное и не денежное имущество организации, в состав которого включаются следующие статьи:

- основные средства и иные внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе актива баланса, кроме задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал. По статье прочие внеоборотные активы в расчет принимается задолженность организации за проданное ей имущество;
- оборотные активы (запасы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства и прочие активы), отражаемые во втором разделе актива баланса.

При наличии у организации на конец года оценочных резервов - по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг - показатели статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

Пассивы, участвующие в расчете - это обязательства организации, в состав которых включаются следующие статьи:

- статьи четвертого и пятого разделов баланса - долгосрочные и краткосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам; расчеты и прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям «Резервы по сомнительным долгам» и «Доходы будущих периодов».

Расчет стоимости чистых активов ПАО «СПБЭКС» производится на основе бухгалтерской отчетности по состоянию на 30.09.2019 г.

Таблица 7.1. Структура баланса Общества на 30.09.2019 г.

Статьи баланса	№ стр.	Код стр. в Ф. №1	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 г., (тыс. руб.)	Доля в структуре баланса, %
Активы				
Нематериальные активы	1	1110	0	0,00%
Результаты исследований и разработок	2	1120	0	0,00%
Основные средства	3	1130/1150	267 824	89,35%
Доходные вложения в материальные ценности	4	1140/1160	0	0,00%
Финансовые вложения	5	1150/1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	6	1160/1180	638	0,21%
Прочие внеоборотные активы	7	1170/1190	0	0,00%
Запасы	8	1210	28	0,01%
НДС	9	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	10	1230	4 900	1,63%
Финансовые вложения	11	1240	23 000	7,67%
Денежные средства	12	1250	3 342	1,11%
Прочие оборотные активы	13	1260	6	0,00%
Итого активы (стр. 01+02+03+04+05+06+07+08+09+10+11+12+13)	14		299 738	100,00%
Пассивы				
Заемные средства	15	1410+1430+1510+1550	79 640	83,46%
Отложенные налоговые обязательства	16	1420	0	0,00%
Кредиторская задолженность	17	1520	15 556	16,30%

Статьи баланса	№ стр.	Код стр. в Ф. №1	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 г., (тыс. руб.)	Доля в структуре баланса, %
Оценочные обязательства	18	1540	227	0,24%
Прочие обязательства	19	1550	0	0%
Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (стр. 15+16+17+18+19)	20		95 423	100,00%
Стоимость чистых активов (стр. 14- стр. 20)			204 315	

Как видно из приведенной выше таблицы, наибольшую долю в структуре активов составляют основные средства (89,35%) и финансовые вложения (7,67%).

В составе пассивов Общества основную часть занимают заемные средства (83,46%) и кредиторская задолженность (16,3%).

Корректировка стоимости активов

Основные средства стр. 1150

Балансовая стоимость основных средств на дату оценки составляет 267 824 тыс. руб.

Таблица 7.2. Расшифровка основных средств (01 счет без учета амортизации)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на ко
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
Основные средства					
01	182 122 986,95		110 197 491,53		292 320 478,48
01.01	182 122 986,95		110 197 491,53		292 320 478,48
СПБЭКС–Помещение 188-Н 16 этаж	17 221 761,45				17 221 761,45
СПБЭКС–Помещение 190-Н 16 этаж	7 848 485,99				7 848 485,99
СПБЭКС–Помещение 4 этаж	51 551 128,29				51 551 128,29
СПБЭКС–Помещение 5 этаж	53 221 150,71				53 221 150,71
СПБЭКС–Помещение 6 этаж	52 280 460,51				52 280 460,51
СПБЭКС–Помещение № 163 14 этаж			110 197 491,53		110 197 491,53
Итого	182 122 986,95		110 197 491,53		292 320 478,48

Балансовая стоимость основных средств отличается от рыночной стоимости, расчет которой приведен в Приложении к Отчету «Расчет рыночной стоимости основных средств».

Вывод: рыночная стоимость основных средств по состоянию на 21.01.2020 г. составила 377 211 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы

Балансовая стоимость данной статьи составляет 638 тыс. руб. или менее 0,21% в составе активов Общества.

Корректировка данной статьи не проводится.

Вывод: рыночная стоимость отложенных налоговых активов составила 638 тыс. руб.

Запасы

Балансовая стоимость запасов составляет 28 тыс. руб. или менее 0,01% в составе активов Общества. По данным Заказчика неликвидные запасы отсутствуют. Корректировка данной статьи не проводится.

Вывод: рыночная стоимость запасов составила 28 тыс. руб.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Предприятия составляет 4 900 тыс. руб. или 1,63% от валюты баланса.

Дебиторская задолженность позволяет дебитору получить бесплатный кредит, а кредитору не только обеспечить реализацию его продукции, но и в ряде случаев отсрочить выплату налоговых платежей, т.е. применить схему «взаимных долгов».

Вместе с тем с развитием рыночных отношений дебиторская задолженность все в большей мере выступает как самостоятельный объект купли-продажи на открытом рынке.

Дебиторская задолженность – это комплексная статья, включающая расчеты:

- с покупателями и заказчиками;
- по векселям к получению;
- с дочерними и зависимыми обществами;
- с участниками (учредителями) по взносам в уставный капитал;
- по выданным авансам;
- с прочими дебиторами.

На возникновение и увеличение дебиторской задолженности влияют следующие факторы:

- стремление к максимизации денежных потоков предприятия;
- желание снизить издержки фирмы;
- получение дебитором неявного бесплатного кредита.

По сроку погашения по отношению к отчетной дате дебиторская задолженность делится на:

- 1) долгосрочную, подлежащую погашению более чем через один год с момента возникновения;
- 2) краткосрочную (текущую) со сроком погашения согласно заключенному договору до одного года.

Если дебиторская задолженность рассчитана на погашение в течение 12 месяцев, то она считается нормальной, в случае превышения указанного срока она является просроченной. Задолженность, не предполагаемую к получению как, правило, относят к безнадежной, она подлежит списанию после истечения срока давности (3 года).

Корректировка стоимости дебиторской задолженности может производиться, исходя из срока оборачиваемости и ставки дисконта, по формуле:

$$TC_3 = \frac{BC_3}{(1+i)^{(dn/365)}}, \text{ где}$$

TC_3 – текущая (скорректированная) стоимость задолженности;

BC_3 – балансовая стоимость задолженности;

dn – срок оборачиваемости [в днях];

i – ставка дисконтирования, применяемая для расчета текущей стоимости актива [в % годовых].

Вся статья дебиторской задолженности по данным Заказчика является текущими платежами, просроченная и неликвидная задолженность не представлена. Срок оборачиваемости дебиторской задолженности менее 60 дней, что указывает на высокую скорость взимания задолженности. Корректировка стоимости подобной дебиторской задолженности не производится.

Вывод: рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет 4 900 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения стр. 1240 (КФВ)

Балансовая стоимость финансовых вложений на дату оценки составляет 23 000 тыс. руб. По данным Заказчика данная статья представлена текущими краткосрочными депозитами в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и ПАО Банк ВТБ.

Таблица 7.3. Состав КФВ

№	Наименование банка	Сумма вклада, руб.	срок		Срок депозита в днях	Ставка, %
1	Банк «Санкт-Петербург»	10 000 000	04.04.2019	02.10.2019	181	7
2	Банк «Санкт-Петербург»	10 000 000	24.07.2019	14.10.2019	82	5,76
3	Банк ВТБ	3 000 000	18.09.2019	18.10.2019	30	5,90
Итого		23 000 000				

Заказчиком не предоставлен оставшийся срок вложений на дату оценки, а предоставлены срок погашения на 30.09.2019 года. Оценщик исходит из предположения, что все вложения продлятся на текущих условиях и на дату оценки.

Таблица 7.4. Прогнозные сроки КФВ

Срок окончания на 30.09.2019 г.	Оставшийся срок, с учетом пролонгации, дней	Предполагаемая дата погашения на 21.01.2020 года
02.10.2019	181	31.03.2020
14.10.2019	164	26.03.2020
18.10.2019	120	15.02.2020

Корректировка стоимости КФВ производится путем дисконтирования будущей выплаты по ставке дисконтирования, представляющей альтернативные риски (в данном случае, сопоставимое с кредитами предоставленными нефинансовым организациям (по данным сайта бюллетеня банковской статистики №12 (319) от 2019 года) равное 8,4%, для кредитов до 90 дней (предполагаемый оставшийся срок КФВ, на дату оценки).

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

РР, годовая

	Всего									в том числе рубль/евро валюты и средние предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до распределения"	от 31 до 59 дней	от 60 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 2 лет	свыше 2 лет	свыше 3 лет	свыше 4 лет	до 30 дней, включая "до распределения"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 до 3 лет	от 3 лет до 5 лет	от 5 лет до 10 лет	свыше 10 лет	свыше 15 лет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2019 год																	
январь	8,24	9,04	10,24	9,94	8,20	10,28	9,89	9,80	9,20	11,48	9,84	9,90	11,34	11,70	9,90	10,79	10,20
февраль	8,42	10,01	10,20	10,00	8,29	10,52	8,82	9,88	10,86	9,76	11,79	10,81	11,20	11,79	11,22	10,20	10,20
март	8,12	9,91	10,07	9,70	9,90	10,31	9,02	9,98	11,04	9,82	11,52	10,94	10,90	11,81	9,99	10,25	10,25
апрель	8,05	9,78	10,27	10,10	9,24	10,19	9,48	9,82	10,77	11,08	11,04	10,97	11,20	11,47	10,38	10,08	10,08
май	8,10	9,80	10,02	9,60	9,16	10,34	8,72	10,00	9,81	11,54	11,53	10,87	11,03	11,60	10,41	10,01	10,01
июнь	8,18	9,71	10,08	10,10	9,90	10,03	8,05	9,59	11,06	11,08	11,51	10,99	11,21	11,28	9,98	10,00	10,00
июль	7,12	8,82	9,68	9,82	8,79	9,89	9,07	9,54	10,88	11,00	11,40	10,75	11,21	11,27	9,90	10,84	10,84
август	6,64	8,46	9,87	9,60	8,90	9,44	8,76	9,64	10,83	10,37	11,30	10,41	10,99	11,08	10,20	10,83	10,83
сентябрь	7,27	9,01	9,86	9,20	8,26	9,48	8,86	1,00	9,98	11,52	11,10	10,31	10,79	10,98	10,16	10,81	10,81
октябрь	1,31	8,40	9,10	8,89	8,04	9,42	8,97	9,74	11,02	11,27	11,07	10,00	10,74	10,89	10,08	10,84	10,84

Таблица 7.5. Корректировка КФВ

Контрагент	Срок	Сумма задолженности, руб.	Процентная ставка	Срок до погашения, лет	Рыночная стоимость, руб.
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	31.03.2020	10 000 000	7,00%	0,19	9 975 332
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	26.03.2020	10 000 000	5,76%	0,18	9 955 718
ПАО Банк ВТБ	15.02.2020	3 000 000	5,90%	0,07	2 995 104
		23 000 000,00			22 926 154,05

Вывод: рыночная стоимость КФВ составила 22 926 тыс. руб.

Денежные средства

Денежные средства номинированы в рублях и не подвергаются корректировке, так как это высоколиквидный актив.

Вывод: денежные средства составляют 3 342 тыс. рублей.

Прочие оборотные активы

Балансовая стоимость прочих оборотных активов – 6 тыс. руб. или менее 0,01%.

Рассматриваемая статья представлена расходами будущих периодов. Расходы будущих периодов не подлежат корректировке, т.к. представляют собой расходы текущих периодов, относящиеся к себестоимости будущих периодов.

Вывод: рыночная стоимость прочих оборотных активов – 6 тыс. руб.

Пассивы и обязательства

Заемные средства

Заемные средства Общества представлены долгосрочными беспроцентными займами АО «Вектор», со сроком погашения до июля 2025 года, в размере 79 640 тыс. рублей.

Корректировка стоимости займов производится путем дисконтирования будущей выплаты по ставке дисконтирования, представляющей альтернативные риски (в данном случае, сопоставимое с кредитами предоставленными нефинансовым организациям (по данным сайта бюллетеня банковской статистики №12 (319) от 2019 года) равное 8,97%, для кредитов более 3-х лет.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

	Всего									в том числе рубльским ипотечным средним предпринимательствам						
	до 30 дней, включая "до включения"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до включения"	от 1 года до 3 лет	более 3 лет	зачисл. 1 год	до 30 дней, включая "до включения"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до включения"	от 1 года до 3 лет	более 3 лет	иные
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2019 год																
январь	8,24	9,64	10,24	9,94	9,28	10,31	9,45	9,08	9,25	9,46	10,04	10,0	10,14	11,20	9,99	10,79
февраль	8,62	10,01	10,25	10,06	9,39	10,52	9,62	9,88	10,05	10,76	11,20	10,0	10,20	11,29	10,22	10,30
март	8,22	9,91	10,07	9,70	9,30	10,20	9,57	9,99	9,94	10,83	11,50	10,94	10,80	11,41	9,90	10,80
апрель	8,15	9,75	10,27	10,10	9,24	10,1	9,49	9,81	10,77	11,66	11,04	10,90	11,20	11,47	10,28	10,90
май	8,20	9,88	10,02	9,82	9,20	10,14	9,72	10,00	9,01	11,54	11,93	10,87	11,10	11,80	10,41	10,7
июнь	8,04	9,71	10,08	10,10	9,10	10,03	9,90	9,50	11,06	11,06	11,51	10,90	11,24	10,28	9,98	10,00
июль	1,73	9,62	9,80	9,93	9,70	9,80	9,97	9,54	10,68	9,61	9,40	10,75	11,21	11,27	9,80	10,54
август	7,54	9,41	9,87	9,60	9,10	9,44	9,75	9,08	10,81	9,27	11,20	10,41	10,90	10,08	10,20	10,65
сентябрь	1,27	9,10	9,44	9,25	9,25	9,48	9,66	9,10	9,98	9,93	9,23	10,21	10,78	10,10	10,9	10,41
октябрь	7,81	8,40	9,10	8,89	8,14	9,42	9,37	9,26	9,22	11,27	11,00	10,00	10,74	10,89	10,65	10,54

Таблица 7.6. Корректировка займов

Кредитор	Сумма кредита/займа, тыс. руб.	Процентная ставка по кредиту/займу	Дата погашения	Срок оставшийся по договору	Сумма к погашению на дату погашения, тыс. руб.	Рыночная процентная ставка, %	Текущая стоимость кредита/займа, тыс. руб.
АО "Вектор"	79 640	0,00%	01.07.2025	5,45	79 640	8,97%	49 881
ИТОГО:	79 640						49 881

Вывод: рыночная стоимость займов – 49 881 тыс. руб.

Кредиторская задолженность

Балансовая стоимость кредиторской задолженности составляет 15 556 тыс. руб. Просроченные долги отсутствуют, вся задолженность, по данным Заказчика носит текущий характер. Корректировка кредиторской задолженности осуществляется по методологии описанной при корректировке дебиторской задолженности.

Средний срок оборачиваемости кредиторской задолженности составляет 76 дней.

В качестве ставки дисконтирования используется ставка, представляющая альтернативные риски (в данном случае, сопоставимая с кредитами предоставленными нефинансовым организациям (по данным сайта бюллетеня банковской статистики №12 (319) от 2019 года) равное 8,14%, для кредитов до 1 года.

Таблица 7.7. Корректировка кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	15 556
Просроченная кредиторская задолженность, тыс. руб.	0
Период оборачиваемости, лет	0,208
Ставка дисконтирования по непросроченной задолженности, %	8,14%
Откорректированная стоимость, тыс. руб.	15 305

Вывод: рыночная стоимость кредиторской задолженности составляет 15 305 тыс. руб.

Резервы предстоящих расходов

В составе данной статьи отражены предполагаемые расходы компании в следующих периодах. Данная величина не подлежит корректировке.

Вывод: рыночная стоимость резервов предстоящих расходов составляет 227 тыс. руб.

Итоговый расчет стоимости чистых активов приведен ниже:

Таблица 7.8. Расчет чистых активов

Статьи баланса	№ стр.	Код стр. в Ф. №1	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 г., (тыс. руб.)	Рыночная стоимость по состоянию на 21.01.2020 г., (тыс. руб.)
Активы				
Нематериальные активы	1	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	2	1120	0	0
Основные средства	3	1130/1150	267 824	377 211
Доходные вложения в материальные ценности	4	1140/1160	0	0
Финансовые вложения	5	1150/1170	0	0
Отложенные налоговые активы	6	1160/1180	638	638
Прочие внеоборотные активы	7	1170/1190	0	0
Запасы	8	1210	28	28
НДС	9	1220	0	0
Дебиторская задолженность	10	1230	4 900	4 900
Финансовые вложения	11	1240	23 000	22 926
Денежные средства	12	1250	3 342	3 342
Прочие оборотные активы	13	1260	6	6
Итого активы (стр. 01+02+03+04+05+06+07+08+09+10+11+12+13)	14		299 738	409 051
Пассивы				
Заемные средства	15	1410+1430+1510+1550	79 640	49 881
Отложенные налоговые обязательства	16	1420	0	0
Кредиторская задолженность	17	1520	15 556	15 305

Статьи баланса	№ стр.	Код стр. в Ф. №1	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 г., (тыс. руб.)	Рыночная стоимость по состоянию на 21.01.2020 г., (тыс. руб.)
Доходы будущих периодов	18	1530	0	0
Оценочные обязательства	19	1540	227	227
Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (стр. 15+16+17+18+19)	20		95 423	65 413
Стоимость чистых активов (стр. 14-стр. 20)			204 315	343 638

Таблица 7.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Показатель	Значение
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	343 638
Количество акций в составе 100%-го пакета, штук	24 436
Скидка за не контроль, %	0%
Скидка за недостаточную ликвидность, %	0%
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб., с учетом округления	14 063,0

В результате проведенных расчетов, стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «СПБЭК» в составе стопроцентного пакета акций в рамках затратного подхода по состоянию на 21.01.2020 г. составляет 14 063,0 рублей РФ.

РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В этом разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

В настоящем Отчете, расчет стоимости был произведен в только рамках затратного подхода, что не требует последующего согласования полученных результатов.

На основании всего выше изложенного, Оценщик принял решение придать результатам затратного подхода вес 100%, доходному и сравнительному подходу – вес 0%.

Таким образом,

Рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «СПБЭКС» (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-16422-А) в составе стопроцентного пакета акций:

по состоянию на 21.01.2020 г. составляет с учетом округления:

14 063 (Четырнадцать тысяч шестьдесят три) рубля РФ.

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Мы, Исполнитель и Оценщик, выполнившие данную работу, подтверждаем на основании наших знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки и у Оценщиков отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (со всеми изменениями и в редакции, действующими на дату составления Задания на оценку), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО №8, утвержденные приказами №297, №298, №299 и №326, соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации; стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (утверждены Советом НП СРОО «СПО» Протокол № 02 от 03.03.2008 г., в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г., Протокол № 60);
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Оценщик:

Комиссаренко Кирилл Анатольевич



РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Бухгалтерская отчетность Общества и соответствующие расшифровки 30.09.2019 года;
2. Расшифровки к предоставленной отчетности;
3. Копии документов на объекты недвижимости, выписки из ЕГРН, технические паспорта;
4. Копия устава и иных документов, относящихся к деятельности общества;
5. Информация консультационного характера;

Нормативные правовые акты:

6. Конституция РФ;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Налоговый кодекс Российской Федерации;
9. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки);

Федеральные Стандарты оценки:

10. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297.
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298.
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299.
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 326.
14. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Утверждены Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки». Протокол №2 от 03 марта 2008 года. Изменения внесены решением Совета НП «СПО» Протокол №4 от 23 июля 2009 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №19 от 05 октября 2010 года. Дополнения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №12 от 07 июля 2011 года. Дополнения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №3 от 28 января 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №22 от 28 августа 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №32 от 04 декабря 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №26 от 30 сентября 2015 года. Изменения внесены решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Протокол №9 от 21 марта 2018 года. Изменения внесены решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Протокол №60 от 6 декабря 2018 года.

Научная и методическая литература:

15. Международные стандарты оценки (МСО, International Valuation Standards).
16. Р. Брейли, С. Майерс, Принципы корпоративных финансов.
17. Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.
18. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998 г.
19. Григорьев, Федотова, Оценка предприятия, Москва, ИНФРА-М, 1997 г.
20. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление, серия «Мастерство». – М.: изд-во Олимп-Бизнес», 1999 г.
21. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель и др.–М.: Интерреклама, 2003 г.
22. Оценка бизнеса, под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М. А. – М.: «Финансы и статистика», 2007 г.
23. Практика оценки стоимости машин и оборудования./ А.П. Ковалев, А.А. Кушель и др.; под ред. М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005 г.
24. Шэннон П. Пратт Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний, второе издание, перевод: Институт Экономического Развития Всемирного Банка под ред. К.э.н. Лаврентьева В.Н.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА)**



СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-191-051694/19
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
 ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-051694/19 от «04» июля 2019 (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Автономная некоммерческая организация «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт» 191062, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 34 ИНН 7840250428 Телефон: 570-30-70, факс: 570-30-70
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются по противоречиями законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возмещением вреда третьим лицам, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неумышленных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и вытекающих в том числе причин к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату услуг юристов при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «07» августа 2019 года по «06» августа 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
ФРАШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-051694/19 от «04» июля 2019
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Петликовская, д.12, стр.2

Начальник отдела организационно-экономической
 Фитилин С.В. Санкт-Петербург



Иванова О.В. На основании доверенности
 № 4781016-191/19 от 08.04.2019г.

Москва г. Санкт-Петербург
 подпись:

«04» июля 2019

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 9 К ДОГОВОРУ №433-191-087629/19 ОТ «02» ДЕКАБРЯ 2019 Г. СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-087629/19 от «02» декабря 2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

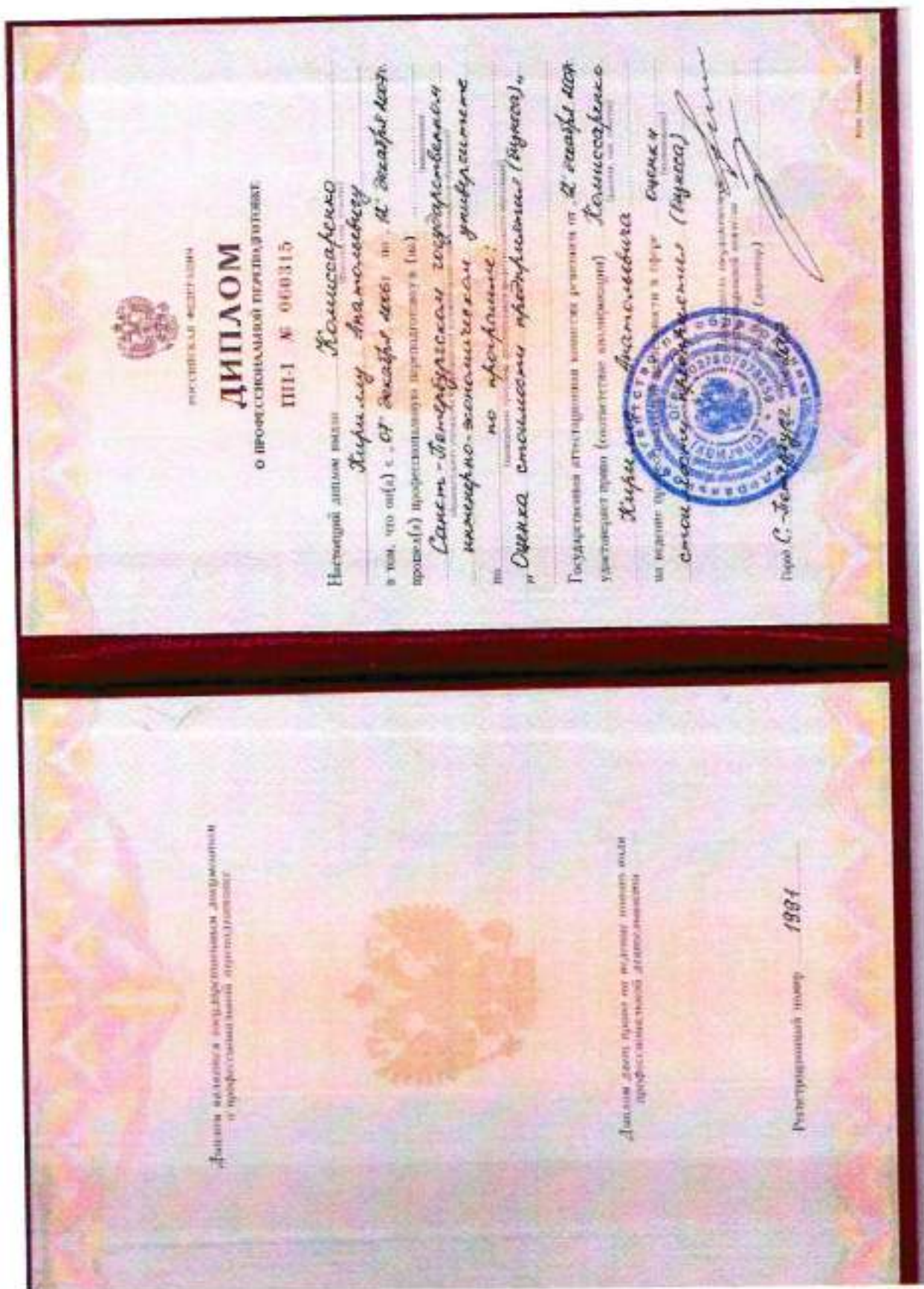
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценщиков» (далее – Страхователь) Россия, 190005, Санкт-Петербург, пер. Гринкина, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Петровка, д.12, стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0924 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Кеминсаренко Кирилл Анатольевич 90 01 147660, Милославский РУВД Республики Северная Осетия-Алания, 08.11.2001 169226, СПБ, ул. Кораблестроителей, д.19, корп. 1, кв. 520
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный экспертом в заключенную ему решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой является Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С 01.01.2020г. по 31.12.2021г., обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, являющиеся к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не устанавливается.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 10000000 рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  М.П.

(Роздина О.В.)
Начальник отдела управления ответственностью
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург,
Договор № 67846/16-191/19 от 08.04.2019г.)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000264-1

« 05 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Комиссаренко Кириллу Анатольевичу

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

от « 05 » октября 2017 г. № 13

Директор



А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002566-3 от 30 января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Комиссаренко Кириллу Анатольевичу**

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

от 30 января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 30 января 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014847-2

« 28 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Комиссаренко Кириллу Анатольевичу

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

от « 28 » сентября 20 18 г. № 90

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » сентября 20 21 г.

АО «Специализированный оценочный центр» ОГРН 5027003857 ОГРЮЛР № 5027003857 ИНН 5027003857

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ)

Государственный архив
Санкт-Петербурга
Информационный отдел

УТВЕРЖДЕН
интерпретационным собранием акционеров
АО «СПБЭКС»
19 июля 2019 года
(протокол от 22 июля 2019 г.)

1

Информационный отдел Государственного архива Санкт-Петербурга
ОГРН 1177849192247
ИНН 78-09-019
КПП 78-09-00240
Микроузел ИСДН ул. Думская, 26, 35 г. Санкт-Петербург
Тел. 8(812)310-11-11



УСТАВ
Публичного акционерного общества
«СПБЭКС»

г. Санкт-Петербург
2019 г.



Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического

лица

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗКО"
Лицо неизвестного происхождения

основан государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 1 7 7 8 4 7 1 9 2 2 4 7

Внесенная запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанная с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержится в ЕГРЮЛ на основании заявления

2019 года
месяц (полностью) сентябрь (частично)
2019 года

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7 1 9 7 8 4 8 0 0 6 4 0 0

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Положительные показатели	Отрицательные показатели
1	2	3

Сведения о зарегистрированном юридическом лице, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Полное наименование юридического лица	Публичное акционерное общество
2	Краткое наименование юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗКО"
3	Краткое наименование юридического лица на русском языке	ПАО "СВЯЗКО"
4	Лича	780732000
5	Лича	780732001

Сведения о владельцах для данного вида регистрации

№ п/п	Данные владельца	Удостоверенный документ, подтверждающий принадлежность к лицу
1	Имя	ИНН/ОГРН/ИД
2	Фамилия	ИНН/ОГРН/ИД
3	Отчество	ИНН/ОГРН/ИД
10	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7800100000
11	ИНН-ИД на данный объект	7800100000

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

12	Учредительные документы	1. Решение о регистрации юридического лица 2. Учредительный договор
13	Документы, подтверждающие полномочия лица	1. Доверенность 2. Протокол собрания участников общества
14	Учредительные документы	1. Решение о внесении изменений в учредительные документы
15	Документы, подтверждающие полномочия лица	1. Доверенность
16	Учредительные документы	1. Решение о внесении изменений в учредительные документы
17	Документы, подтверждающие полномочия лица	1. Доверенность
18	Учредительные документы	1. Решение о внесении изменений в учредительные документы
19	Документы, подтверждающие полномочия лица	1. Доверенность
20	Учредительные документы	1. Решение о внесении изменений в учредительные документы
21	Документы, подтверждающие полномочия лица	1. Доверенность

Лист записи выдан налоговым органом

2019 года
месяц (полностью) сентябрь (частично)
2019 года

Знак налогового органа

Муниципальная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)

7800100000

Статья 1. Общие положения

1.1. Публичное акционерное общество «СПБЭКС» (далее – Общество) создано путем реорганизации в форме выделения из Акционерного общества «Биржа «Санкт-Петербург» (ОГРН 1027800556046) и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах» (далее – Закон об АО) и иным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Общество является коммерческой организацией.

1.2. Фирменное наименование Общества:

1.2.1. Полное фирменное наименование Общества

- на русском языке Публичное акционерное общество «СПБЭКС»;
- на английском языке: Public Joint Stock Company «SPBEX».

1.2.2. Сокращенное фирменное наименование:

- на русском языке: ПАО «СПБЭКС»;
- на английском языке: PJSC «SPBEX».

1.3. Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д. 15, корпус 2, литер А, помещение 66Н.

Статья 2. Цели и виды деятельности

2.1. Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

2.2. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами.

2.3. Основными видами деятельности Общества являются:

- 1) услуги по сдача в аренду (внаем) собственного или арендованного недвижимого имущества;
- 2) юридические, рекламные, маркетинговые и информационные услуги юридическим и физическим лицам;
- 3) транспортно-экспедиционные услуги и услуги по хранению и парковке, аренде автотранспорта;
- 4) подготовка и выпуск учебно-методических пособий, рекламных проспектов, различных видов научно-технической документации, лекций;
- 5) спонсорская деятельность.

2.4. Общество вправе осуществлять любые иные, не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности.

2.5. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами Российской Федерации, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ.

Статья 3. Правовое положение Общества

Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени

3.1. приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

3.2. Общество вправе открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

3.3. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место нахождения, штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также товарный знак (знаки обслуживания), зарегистрированный в установленном порядке, и другие средства визуальной идентификации.

3.4. Имущество Общества состоит из оплаченного уставного капитала и полученных доходов, а также иного имущества, приобретенного по всем основаниям, допускаемым законодательством Российской Федерации.

Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

3.5. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с его деятельностью, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

3.6. Общество не отвечает по обязательствам акционеров.

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.

Несостоятельность (банкротство) Общества считается вызванной действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, только в случае, если они использовали указанные право и (или) возможность в целях совершения Обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) Общества.

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

3.9. Общество самостоятельно планирует и осуществляет свою деятельность, определяет размер оплаты труда своих работников, цены на продукцию и оказываемые услуги, порядок и форму расчетов по сделкам, если иное не предусмотрено применимым законодательством.

3.10. Общество имеет право учреждать или участвовать в учреждении юридических лиц в Российской Федерации или за ее пределами, а также приобретать доли (акции, паи) юридических лиц.

Общество может на добровольных началах вступать в союзы, ассоциации, межотраслевые, региональные и иные объединения в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Общество может создавать филиалы и открывать представительства в порядке, предусмотренном законодательством. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами и действуют на основании утвержденных Обществом положений о них. Имущество филиалов и представительств учитывается на их отдельном балансе и на балансе Общества. Руководители филиалов и представительств действуют на основании

3.1. доверенностей, выдаваемых Обществом.

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

Статья 4. Уставный капитал Общества

4.1. Уставный капитал Общества составляет 610 900 (шестьсот десять тысяч девятьсот) рублей и состоит из 24 436 (двадцати четырех тысяч четырехсот тридцати шести) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 25 (двадцать пять) рублей каждая.

4.2. Общество дополнительно к размещенным акциям может разместить 30 000 (тридцать тысяч) штук обыкновенных именных акции номинальной стоимостью 25 (двадцать пять) рублей каждая (далее – объявленные обыкновенные акции). Объявленные обыкновенные акции предоставляют те же права, что и размещенные обыкновенные акции, предусмотренные настоящим Уставом.

4.3. Уставный капитал Общества может быть:

1) увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций;

2) уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения Обществом и погашения части акций.

4.4. Решение об уменьшении уставного капитала принимается Общим собранием акционеров Общества (далее - Общее собрание акционеров) с соблюдением требований статей 29 и 30 Закона об АО.

4.5. Общество вправе приобретать размещенные акции по решению Общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества. Акции, приобретенные в соответствии с настоящим пунктом Устава, погашаются при их приобретении.

4.6. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Совета директоров Общества (далее - Совет директоров). Акции, приобретенные Обществом в соответствии с настоящим пунктом Устава, не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по цене не ниже их рыночной стоимости не позднее 1 (одного) года с даты их приобретения. В противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

4.7. Общество проводит открытую подписку на выпускаемые им акции и осуществляет их свободную продажу в соответствии с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации. Общество так же вправе проводить закрытую подписку на выпускаемые им акции, за исключением случаев, когда возможность проведения закрытой подписки ограничена требованиями правовых актов Российской Федерации.

5.1. капитала, который формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5 (пять) процентов от чистой прибыли Общества до достижения установленного размера.

Резервный фонд предназначен для покрытия убытков Общества, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств и не может быть использован на другие цели.

5.2. Стоимость чистых активов Общества определяется по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации.

5.3. Если по окончании второго отчетного года или каждого последующего отчетного года стоимость чистых активов Общества окажется меньше его уставного капитала, Совет директоров Общества при подготовке к годовому Общему собранию акционеров обязан включить в состав годового отчета Общества раздел о состоянии его чистых активов.

Статья 6. Реестр акционеров Общества

6.1. Общество обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

6.2. Общество в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, поручает ведение и хранение реестра акционеров профессиональному участнику рынка ценных бумаг, имеющему лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра (далее – «Регистратор»).

Статья 7. Права и обязанности акционеров Общества

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

7.2. Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- участвовать в Общем собрании акционеров как лично, так и через своего представителя, с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получать дивиденды в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
- получать, в случае ликвидации Общества, часть его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами;
- без согласия других акционеров и Общества отчуждать принадлежащие ему акции;
- получать информацию о деятельности Общества, знакомиться с его документами и получать их копии за соответствующую плату с соблюдением требований законодательства Российской Федерации;

а также имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

7.3. Акционеры Общества обязаны:

- выполнять требования Устава;
- не разглашать конфиденциальную информацию, относящуюся к деятельности Общества;
- оплачивать акции в порядке, размере и способами, предусмотренными настоящим Уставом и решениями об их размещении;
- своевременно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных. В случае непредставления ими информации об

- осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и федеральными законами.

Статья 8. Дивиденды

8.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года и (или) по результатам отчетного года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Законом об АО. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев отчетного года может быть принято в течение 3 (трех) месяцев после окончания соответствующего периода.

8.2. Решение о выплате (объявлении) дивидендов принимается Общим собранием акционеров. Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в неденежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. При этом решение в части установления даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимается только по предложению Совета директоров.

8.3. Общество не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям, а также не вправе выплачивать объявленные дивиденды по акциям в случаях, установленных Законом об АО.

Статья 9. Органы управления и контроля Общества

- 9.1. Органами управления Общества являются:
- Общее собрание акционеров;
 - Совет директоров;
 - Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В Обществе могут создаваться комитеты при соответствующем органе управления Общества.

Статья 10. Общее собрание акционеров Общества

10.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

10.2. Общество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание акционеров не ранее, чем через 2 (два) месяца и не позднее, чем через 6 (шесть) месяцев после окончания отчетного года.

На годовом Общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании Совета директоров, утверждении аудитора Общества, утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также о распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года) и убытков Общества по результатам отчетного года. На годовом Общем собрании акционеров могут решаться и иные вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров.

10.3. Проводимые помимо годового Общие собрания акционеров являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров на основании его собственной инициативы, по требованию аудитора

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2019 г.

Организация <u>Публичное акционерное общество "СПБЭК"</u>	форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	30	09	2019
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичное акционерное общество / Частная собственность</u>	ИНН	15863497		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7801332900		
Местонахождение (адрес) <u>643,199026, Санкт-Петербург г., 26-я В.О. линия, 15,2, литер А, пом. 68 Н, дом, корпус,</u>	по ОКФС / ОКФС	12247	18	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	267 824	173 164	178 822
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	638	350	129
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	268 462	173 514	178 951
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	28	12	4
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	7
	Дебиторская задолженность	1230	4 900	720	484
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	23 000	21 500	14 800
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 342	510	62
	Прочие оборотные активы	1260	8	-	1
	Итого по разделу II	1200	31 276	22 742	15 358
	БАЛАНС	1800	299 738	196 256	194 309

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	811	111	111
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	203 705	186 174	184 196
	Итого по разделу III	1300	204 316	186 285	184 307
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	79 640	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	79 640	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	15 556	9 729	4 458
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	227	242	136
	Прочие обязательства	1550	-	-	5 408
	Итого по разделу V	1500	15 782	9 971	10 002
	БАЛАНС	1700	299 738	196 256	194 309

Руководитель _____
(подпись)

Николаев Виктор
Васильевич
(расшифровка подписи)

26 октября 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2019 г.**

Организация Публичное акционерное общество "СПБЭКС"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным
нежилым недвижимым имуществом
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Публичное акционерное общество / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКФС / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2019
15863497		
7801332900		
68.20.2		
12247	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	41 953	28 286
	Себестоимость продаж	2120	(32 136)	(25 744)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 825	2 542
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 825	2 542
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 011	562
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 186	710
	Прочие расходы	2350	(1 529)	(644)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 493	3 160
	Текущий налог на прибыль	2410	(2 483)	(877)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(218)	(83)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	166	166
	Прочее	2460	(108)	(23)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 008	2 426

Реестр долгосрочных и краткосрочных вкладов на депозитные счета АО «СПБЭКС»

На 01.10.2019

№	Наименование банка	Сумма вклада, руб.	срок		Срок депозита в днях	Ставка, %	Ожидаемая месячная сумма дохода, руб.	Сумма дохода за весь срок размещения, руб.
1	Банк «Санкт-Петербург»	10 000 000	04.04.2019	02.10.2019	181	7	57534,25	347 123,29
2	Банк «Санкт-Петербург»	10 000 000	24.07.2019	14.10.2019	82	5,76	47342,47	129 402,74
3	Банк ВТБ	3 000 000	18.09.2019	18.10.2019	30	5,90	5820,00	14520,00
Итого		23 000 000					110696,72	491046,03

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

Организация Акционерное общество "СПБЭКС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКПЕ / ОКЕС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
15863497		
7801332900		
68.20.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	38 337	20 475
	Себестоимость продаж	2120	(36 378)	(17 906)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 959	2 569
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 959	2 569
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	823	406
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	710	65
	Прочие расходы	2350	(878)	(296)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 814	2 763
	Текущий налог на прибыль	2410	(858)	(707)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	361	(16)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	221	129
	Прочее	2460	-	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 973	2 184



ПАО «СПБЭКС»

ОГРН 1277847192247 ИНН 7801332900 КПП 780101001
И/С 40702810290480001329 ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г. Санкт-Петербург, БИЖ 044030795
И/С 30101810900000000790 О/ОЗД 68.20.2

№ _____ от _____
Ме. № _____ от _____

В АНО «Центр судебной экспертизы
«ПетроЭксперт»

Настоящим сообщаем, что в структуре активов и пассивов ПАО «СПБЭКС», с даты предоставленной бухгалтерской отчетности на 30 сентября 2019, до даты оценки рыночной стоимости одной обыкновенной акции ПАО «СПБЭКС» существенных изменений не было.

Заместитель главного бухгалтера

Артебьякина Ж.Р.



ПАО «СПБЭКС», 199026, Россия, г. Санкт-Петербург, 26 линия В.О., д.15, корп. 2, литер А, пом. 66 И
тел.: (812)322-77-78 | факс: (812)322-77-90 | тел. бухгалтерии: (812)322-49-89 | E-mail: spbek@spbek.ru

УТВЕРЖДЕН:
Решением единственного акционера
Акционерного общества «Вектор»
от «03» сентября 2018 года.

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
Акционерного общества «СПБЭКС»
от «04» сентября 2018 года.

ДОГОВОР
о присоединении Акционерного общества «Вектор»
к Акционерному обществу «СПБЭКС»

г. Санкт-Петербург

«04» сентября 2018 года

Акционерное общество «СПБЭКС» (сокращенное наименование – АО «СПБЭКС»), именуемое в дальнейшем «Основное общество», в лице Генерального директора Николаева В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и:

Акционерное общество «Вектор» (сокращенное наименование – АО «Вектор»), именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество», в лице Генерального директора Суслова В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Учитывая единство уставных целей и предмета деятельности, а также для достижения наиболее эффективного использования активов Общества, повышения конкурентоспособности услуг, рационализации управления и сокращения издержек в интересах повышения прибыли и увеличения объемов оказываемых услуг, Стороны договорились осуществить реорганизацию путем присоединения АО «Вектор» к АО «СПБЭКС» с переходом всех прав и обязанностей от Присоединяемого общества к Основному обществу.

1.2. Стороны совместно осуществляют все предусмотренные законом, другими нормативными актами, а также учредительными документами действия и процедуры, необходимые для осуществления реорганизации в форме присоединения.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИСОЕДИНЕНИЯ

В соответствии с требованиями законодательства Стороны предполагают осуществить следующие действия по проведению процедуры присоединения:

2.1. В течение трех рабочих дней после даты принятия решения о реорганизации Основное общество сообщает в письменной форме в орган,

осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, о начале процедуры реорганизации общества с указанием формы реорганизации.

2.2. Стороны в течение пяти рабочих дней после даты начала процедуры реорганизации в письменной форме уведомляют известных им своих кредиторов о начале реорганизации.

2.3. Основное общество после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью один раз в месяц помещает в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление о реорганизации от имени Основного и Присоединяемого общества.

2.5. Кредиторам Сторон предоставляются гарантии, предусмотренные **статьей 60** Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.6. Основное общество обеспечивает организацию регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг, размещенных при реорганизации в форме присоединения Присоединяемого общества к Основному Обществу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны обязуются приложить все необходимые усилия для осуществления процедуры присоединения в точном соответствии с требованиями законодательства и ее завершения в максимально короткие сроки.

3.2. Основное общество принимает на себя руководство процессом реорганизации, а также обязуется силами своих сотрудников и привлеченных специалистов осуществлять координацию всех необходимых мероприятий, в том числе:

- обеспечить подготовку документов для принятия компетентными органами управления Основным обществом (Советом директоров и Общим собранием) необходимых решений;

- финансировать в необходимых размерах все мероприятия по подготовке и проведению реорганизации;

- в течение трех рабочих дней после даты принятия решения о реорганизации сообщить в письменной форме в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, о начале процедуры реорганизации с указанием формы реорганизации;

- после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью в один раз в месяц поместить в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление о реорганизации от имени Основного и Присоединяемого общества;

- организовать регистрацию дополнительного выпуска ценных бумаг, размещенных при реорганизации в форме присоединения Присоединяемого общества к Основному Обществу.

3.3. Присоединяемое Общество обязуется:

- обеспечить подготовку документов для принятия компетентными органами управления необходимых решений;

• без промедления представлять Основному обществу, а также его уполномоченным представителям любые необходимые документы и информацию, в том числе относящиеся к коммерческой тайне.

4. ПОРЯДОК КОНВЕРТАЦИИ АКЦИЙ ПРИСОЕДИНЯЕМОГО ОБЩЕСТВА В АКЦИИ ОСНОВНОГО ОБЩЕСТВА

4.1. Порядок конвертации акций АО «Вектор» в акции АО «СПБЭКС».

4.1.1. Стороны определили, что при реорганизации обыкновенные именные акции АО «Вектор» конвертируются в обыкновенные именные акции Основного общества за счет размещения дополнительных акций Основного общества из числа объявленных акций в количестве 20 000 (Двадцать тысяч) штук номинальной стоимостью 25 (Двадцать пять) рублей каждая.

4.1.3. Стороны определили:

- дату размещения - в день внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединяемого юридического лица;

- способ размещения - конвертация;

- коэффициент конвертации - 1/1, то есть 1 (Одна) обыкновенная именная акция Присоединяемого общества номинальной стоимостью 250 (Двести пятьдесят) рублей каждая конвертируется в 1 (Одну) обыкновенную именную акцию Основного общества номинальной стоимостью 25 (Двадцать пять) рублей каждая.

5. ПРАВОПРЕЕМСТВО

5.1. После завершения процесса реорганизации Основное общество становится правопреемником Присоединяемого общества по всем обязательствам в отношении всех их кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые Сторонами, а также по всем правам и обязанностям Присоединяемого общества, которые могут возникнуть, измениться или прекратиться после даты составления Передаточного акта (Приложения к настоящему договору).

5.2. Основное общество считается реорганизованным с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества.

5.3. Реорганизация Присоединяемого общества завершается с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении его деятельности.

5.4. До даты внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества, оно продолжает владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, а также реализовывать права и отвечать по своим обязательствам, с учетом положений законодательства Российской Федерации и настоящего договора.

5.5. Стороны соглашаются и признают, что в период с даты, на которую составлен Передаточный акт, до даты внесения в Единый государственный реестр

юридических лиц зависи о прекращении деятельности Присоединяемого общества могут произойти изменения вида, состава, стоимости имущества, возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей Присоединяемого общества в связи:

- удовлетворением требований кредиторов о прекращении и/или досрочном исполнении обязательств Присоединяемого общества и соответствии с законодательством Российской Федерации;
- обычной хозяйственной деятельностью Присоединяемого общества;
- любыми изменениями в составе передаваемых в пользу Основного общества имущества и обязательств (прав и обязанностей) Присоединяемого общества, которые могут произойти до даты внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА О ПРИСОЕДИНЕНИИ

6.1. Настоящий договор вступает в силу после его утверждения Общим собранием Основного общества и Решением единственного акционера Присоединяемого Общества.

6.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

8.1. Передаточный акт при присоединении АО «Вектор» к АО «СПБЭКС».

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Присоединяемое общество
АО «Вектор»

Основное общество
АО «СПБЭКС»

Генеральный директор

Генеральный директор



В. В. Сулов



В.В. Николаев

Список лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров, по состоянию на 25.06.2019

Полное наименование эмитента: **Акционерное общество "СПБЭКС"**

ОГРН 1177642 02247 дата 31.05.2017. Месячные отчеты в Федеральную налоговую службу №10 по Санкт-Петербургу

Место нахождения: 120026, г. Санкт-Петербург, 25 линия В.О., д.18, корпус 3/а, 4, 4-й этаж, 60 Н

Стандартный код формы отчета:

Образ отчета размещен на официальном сайте (адрес: www.spbeks.ru) 21.02

Информация о ценных бумагах эмитента:

Вид и категория ЦБ	Госрегистрационный номер ЦБ	Номинальная стоимость	Год. процентная ставка	Хис. во ЦБ		
1	2	3	4	5	6	8
Акция обыкновенная номиналом (руб.)	АО1		1,01-10,02 А		24400	
Итого по обыкновенным					24400	
Итого по привилегированным						
Итого					24400	

* – Полная стоимость ЦБ не указана при отсутствии данных.

Директор по работе с клиентами Северо-Западного филиала АО "ИРК - Р.О.С.Т."

Ид. № ЦОИД 0100 от 20.05.2019

Данные в отчетах:

Полное наименование: Акционерное общество "Национальная дисконтная компания Р.О.С.Т."

Получен № государственного реестра № 019-12005-01001 от 02.12.2009

Адрес места нахождения: 127076, г. Москва, ул. Сормовская, д.18, корпус 3/а

Адрес почтовый: 120026, г. Москва, ул. Сормовская, д.18 этаж 3

Тел: (800) 700-7282 (800) 700-7207



Журавко А.И.

См. сайт www.irk-rosot.ru и информационный ресурс «Справочник» по адресу www.fedres.ru

№	Имя	Фамилия	Полное наименование организации	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	Средства			Средства	№	№
							№	№	№			
1	Иванов	Иванов	ООО "Иванов-Сервис"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
2	Петров	Петров	ООО "Петров-Техника"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
3	Сидоров	Сидоров	ООО "Сидоров-Эксперт"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
4	Смирнов	Смирнов	ООО "Смирнов-Инженер"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
5	Тихонов	Тихонов	ООО "Тихонов-Сервис"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
6	Васильев	Васильев	ООО "Васильев-Техника"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
7	Попов	Попов	ООО "Попов-Эксперт"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
8	Лебедев	Лебедев	ООО "Лебедев-Инженер"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
9	Зинченко	Зинченко	ООО "Зинченко-Сервис"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№
10	Березин	Березин	ООО "Березин-Техника"	Информация об организации	Сфера деятельности	Сфера деятельности	№	№	№	№	№	№

С.И. 10.01.20

№	Имя-фамилия	Место (подразделение)	Наименование должности	Степень	Специальность	Квалификационные требования	Квалификационные требования			Средний балл	Итого баллов
							1	2	3		
1	Иванов И.И.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
2	Петров П.П.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
3	Сидоров С.С.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
4	Кузнецов К.К.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
5	Лебедев Л.Л.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
6	Земсков З.З.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
7	Васильев В.В.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
8	Попов П.П.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
9	Смирнов С.С.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5
10	Морозов М.М.	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	Сектор кадров	1	2	3	4	5

Итого: 10 человек

Расшифровка прочих доходов

Тыс. руб.	
Вид дохода	За 9 месяцев 2019 год
Прочие поступления	1011
Прочие доходы бюджетов субъектов Российской Федерации, за исключением: ДНТ, с расшифровкой доходов	1186

Расшифровка прочих расходов

Тыс. руб.	
Вид расхода	За 9 месяцев 2019 год
Услуги реставрации	293
Услуги банком	39
Надзорная деятельность заказчика и др.	667
Проведение мероприятий	111
Прочие	419

Дебиторская задолженность

Тыс. руб.	
Вид дебиторской задолженности	За 9 месяцев 2019 год
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	583
Расчеты с покупателями и заказчиками	455
Расчеты с бюджетом	39
Прочие дебиторы	374
Всего дебиторская задолженность	4 900

Кредиторская задолженность

Тыс. руб.	
Вид кредиторской задолженности	За 9 месяцев 2019 год
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1
Расчеты с покупателями и заказчиками	7692
Расчеты по налогам и сборам	2095
Расчеты по социальным страхованию и обеспечению	130
Расчеты с персоналом по оплате труда	202
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3415
Всего кредиторская задолженность	15556

Запасы в размере 28 тысяч представлены в виде средств для уборки помещений (водри, дезсредства, моющие и т.д.)

Главный бухгалтер



Владимир

Парамонов И.С.

Долгосрочные обязательства

Долгосрочные обязательства Общества включают в себя следующие долгосрочные беспроцентные займы, со сроком погашения до июня 2025 года:

	Тыс.руб
	На 30.09. 2019 .
Сумма займов, полученных от АО «Петстек»	87800
Погашено за I полугодие 2019 года	8200
Остаток задолженности по состоянию на 30.09.2019г.	79 600

Главный бухгалтер



Нарашкина И.С.

Доходы от основных видов деятельности

В составе доходов Общества могут быть выделены доходы от следующих видов деятельности:

- Услуги по сдаче в аренду недвижимого имущества
- Прочие сопутствующие услуги

Номенклатура	9 месяцев 2019 года
Услуги по аренде	41 963
Сопутствующие услуги	23
Итого	41 986

Расходы по основным видам деятельности

Себестоимость реализованных работ, услуг за налоговый период составила:

Виды затрат	Себестоимость работ, услуг за 9 месяцев 2019 года
Материальные расходы, в том числе расходы на электроэнергию, водоотведение, отопление	13443
Расходы на оплату труда	6337
Страховые взносы	7155
Амортизация ОС и ИМ	2061
Прочие расходы, относящиеся на себестоимость работ, услуг	6951
Итого:	32129

Главный бухгалтер



Handwritten signature

Народина И.С.

ПАО «СПБЭК»

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за Сентябрь 2019 г.

Выдана в печать: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
01		292 320 478,48				292 320 478,48
01.01		292 320 478,48				292 320 478,48
СПБЭК-Помещение 188-Н 10 этаж		17 221 761,45				17 221 761,45
СПБЭК-Помещение 190-Н 18 этаж		7 848 485,99				7 848 485,99
СПБЭК-Помещение 4 этаж		51 551 128,29				51 551 128,29
СПБЭК-Помещение 5 этаж		53 221 150,71				53 221 150,71
СПБЭК-Помещение 6 этаж		52 280 460,51				52 280 460,51
СПБЭК-Помещение № 163 14 этаж		110 197 491,53				110 197 491,53
Итого		292 320 478,48				292 320 478,48

Ловытай В.А. главный бухгалтер
Трифанова Н.С.

