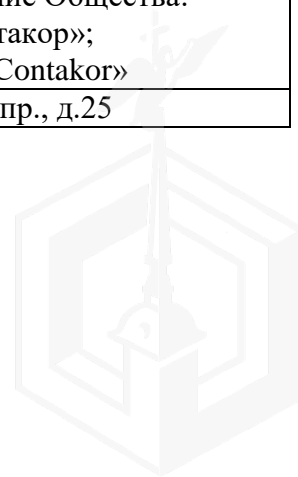


Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости 776 обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества «Северо-Западный центр контактной коррекции зрения «Контакор», составляющих 100% от общего количества акций Общества

- 1.1. Дата проведения оценки - 22 мая 2017 года
 1.2. Дата составления отчета - 12 июня 2017 года
 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	776 обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества «Северо-Западный центр контактной коррекции зрения «Контакор», составляющих 100% от общего количества акций Общества
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации объекта	Количество: 776 шт. Категория (тип): обыкновенные именные акции; Дата государственной регистрации: 17.05.2006 г. Номер государственной регистрации выпуска акций: 1-01-03789Д
Полное и сокращенное фирменное наименование организации, акции которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Открытое акционерное общество «Северо-Западный центр контактной коррекции зрения «Контакор» (ОАО «Контакор»), 191028, г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 25, ОГРН 5067847016420 от 17.05.2006 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки	Сведения не предоставлены
Номинальная стоимость Объекта оценки	776 000 рублей
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации
Основные данные об обществе	
Наименование	Полное фирменное наименование Общества: <ul style="list-style-type: none"> ▪ на русском языке – Открытое акционерное общество «Северо-западный центр контактной коррекции зрения «Контакор»; ▪ на английском языке – Open joint - stock company «North-west center of contact correction of vision «Contakor» Сокращенное фирменное наименование Общества: <ul style="list-style-type: none"> ▪ на русском языке – ОАО «Контакор»; ▪ на английском языке – OJSC «Contakor»
Место нахождения	191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., д.25

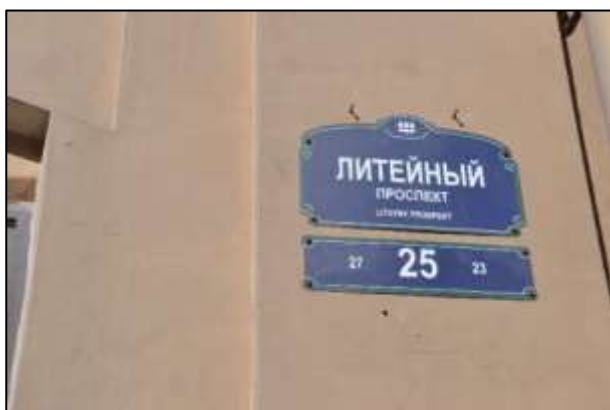


<p>Основные виды деятельности</p>	<p>Целями деятельности Общества являются удовлетворение потребностей населения в медицинских услугах по контактной и очковой коррекции зрения для медицинской и социальной реабилитации слабовидящих и лиц, имеющих аномалии рефракции, а также извлечение прибыли. Код ОКВЭД 86.21 «Общая врачебная практика» (основной)</p>										
<p>Данные о регистрации предприятия</p>	<p>Общество зарегистрировано МИ ФНС России № 15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 5067847016420, дата присвоения 17.05.2006</p>										
<p>Величина Уставного капитала</p>	<p>Уставный капитал Общества составляет 776 000 (Семьсот семьдесят шесть тысяч) рублей и разделен на 776 (Семьсот семьдесят шесть) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Все акции Общества выпускаются в бездокументарной форме</p>										
<p>Структура Уставного капитала</p>	<p>Единственным акционером Общества является субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург в лице Комитета по управлению городским имуществом</p>										
<p>Недвижимое имущество предприятия</p>	<p>Объекты недвижимого имущества – земельные участки, здания и сооружения – на балансе ОАО «Контакор» не числятся.</p> <p>Общество на праве аренды использует встроенные помещения общей площадью 1 030,9 кв. м в здании по адресу: 191028, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 25, лит. А.</p> <table border="1" data-bbox="667 1160 1465 1680"> <tr> <td data-bbox="667 1160 970 1395"> <p>Состав Объекта</p> </td> <td data-bbox="970 1160 1465 1395"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Помещение 6Н площадью 105,6 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер 78:31:1266:2008:42:2; ▪ Помещение 10Н, 11Н, 7Н, 8Н, 9Н площадью 925,3 кв. м, 1-2-3-4-5 этаж, кадастровый номер 78:31:1266:2008:42:3. <p>Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 1 030,9 кв. м</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1395 970 1451"> <p>Вид права</p> </td> <td data-bbox="970 1395 1465 1451"> <p>Право временного владения и пользования (аренда)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1451 970 1485"> <p>Правообладатель</p> </td> <td data-bbox="970 1451 1465 1485"> <p>ОАО «Контакор»</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1485 970 1541"> <p>Основание возникновения права</p> </td> <td data-bbox="970 1485 1465 1541"> <p>Распоряжение КУГИ от 17.06.2011 № 561-р, уточненная документация ПИБ от 16.01.2012</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1541 970 1680"> <p>Правоподтверждающий документ</p> </td> <td data-bbox="970 1541 1465 1680"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Договор аренды № 03-А090101 от 30.12.2005, заключенный между КУГИ Санкт-Петербурга и ОАО «Контакор» ▪ Дополнительное соглашение к указанному договору от 05.03.2012 </td> </tr> </table>	<p>Состав Объекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Помещение 6Н площадью 105,6 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер 78:31:1266:2008:42:2; ▪ Помещение 10Н, 11Н, 7Н, 8Н, 9Н площадью 925,3 кв. м, 1-2-3-4-5 этаж, кадастровый номер 78:31:1266:2008:42:3. <p>Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 1 030,9 кв. м</p>	<p>Вид права</p>	<p>Право временного владения и пользования (аренда)</p>	<p>Правообладатель</p>	<p>ОАО «Контакор»</p>	<p>Основание возникновения права</p>	<p>Распоряжение КУГИ от 17.06.2011 № 561-р, уточненная документация ПИБ от 16.01.2012</p>	<p>Правоподтверждающий документ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Договор аренды № 03-А090101 от 30.12.2005, заключенный между КУГИ Санкт-Петербурга и ОАО «Контакор» ▪ Дополнительное соглашение к указанному договору от 05.03.2012
<p>Состав Объекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Помещение 6Н площадью 105,6 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер 78:31:1266:2008:42:2; ▪ Помещение 10Н, 11Н, 7Н, 8Н, 9Н площадью 925,3 кв. м, 1-2-3-4-5 этаж, кадастровый номер 78:31:1266:2008:42:3. <p>Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 1 030,9 кв. м</p>										
<p>Вид права</p>	<p>Право временного владения и пользования (аренда)</p>										
<p>Правообладатель</p>	<p>ОАО «Контакор»</p>										
<p>Основание возникновения права</p>	<p>Распоряжение КУГИ от 17.06.2011 № 561-р, уточненная документация ПИБ от 16.01.2012</p>										
<p>Правоподтверждающий документ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Договор аренды № 03-А090101 от 30.12.2005, заключенный между КУГИ Санкт-Петербурга и ОАО «Контакор» ▪ Дополнительное соглашение к указанному договору от 05.03.2012 										



2.1 Фотографии объекта

Общий вид здания по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 25





Дворовая территория жилого здания

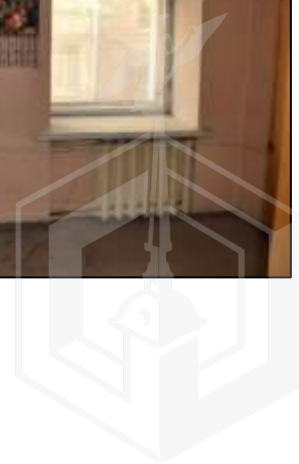


Внутренние помещения в здании





Неиспользуемые помещения четвертого и пятого этажей





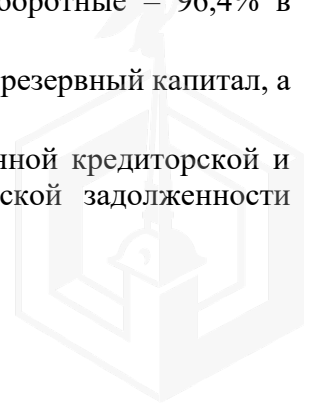
3. Общие выводы по финансовому анализу общества

ОАО «Контакор» является правопреемником СПб ГУП «Северо-западного центра контактной коррекции зрения «Контакор», и оказывает услуги по контактной коррекции зрения уже более 50 лет. Целями деятельности Общества являются удовлетворение потребностей населения в медицинских услугах по контактной и очковой коррекции зрения для медицинской и социальной реабилитации слабовидящих и лиц, имеющих аномалии рефракции. Код ОКВЭД 86.21 «Общая врачебная практика» (основной).

Совокупные активы Общества за 4 года 3 месяца уменьшились на 12,6% (с 4 518 тыс. руб. на 31.12.2012 до 3 949 тыс. руб. на 31.03.2017). По итогам 1 квартала 2017 г. внеоборотные активы составляют 3,6% (балансовая стоимость 144 тыс. руб.), оборотные – 96,4% в структуре активов (балансовая стоимость – 3 805 тыс. руб.).

В составе собственного капитала на дату оценки – уставный капитал, резервный капитал, а также нераспределенная прибыль. Чистые активы положительны.

Общество не имеет судебных разбирательств и не имеет просроченной кредиторской и дебиторской задолженности. Погашение краткосрочной кредиторской задолженности производится в установленные сроки.



Размер получаемой Обществом выручки за 2013-2016 гг. составлял от 34 245 тыс. руб. до 37 109 тыс. руб.

В структуре выручки большая часть (до 93,6%) приходится на выручку от реализации медицинских услуг, в структуре которой, в свою очередь, большую часть (до 46,2%) занимает очковая оптика (подбор и изготовление очков, в том числе в сложных случаях). В структуре себестоимости в среднем порядка 40% занимает заработная плата с отчислениями. На долю арендной платы приходится около 20%. Также в числе значимых статей – затраты на материалы (около 27% в структуре себестоимости).

Деятельность Общества прибыльна, однако размер получаемой прибыли крайне невелик. Данная ситуация складывается вследствие необходимости уплаты значительных арендных платежей за избыточное имущество – из арендуемых у Комитета имущественных отношений СПб 1 031 кв. м площадей фактически используется не более 350 кв. м. Общество сократило все расходы и работает на грани безубыточности, но перспективы развития бизнеса неопределенные; при этом необходимо отметить социальную значимость деятельности ОАО «Контакор», которое является единственным центром во всем Северо-западном регионе по индивидуальной коррекции зрения с помощью мягких и жестких, в том числе газопроницаемых линз – данный вид деятельности позволяет скорректировать зрение слабовидящим пациентам с близорукостью -20; -30 диоптрий и дальнозоркостью +20 диоптрий, а также с такими заболеваниями глаз, как кератоконус, астигматизм, пресбиопия, осложненная близорукость, последствия травм. Мягкие линзы изготавливаются в уникальном диапазоне – от +25 до -30 диоптрий, такие не выпускают даже известные зарубежные производители.

Финансовое положение Предприятия характеризуется средним уровнем финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности. Показатели деловой активности Общества достаточно сбалансированы. Динамика финансовых результатов и финансовое положение Предприятия позволяют говорить об инвестиционной привлекательности объекта оценки. Дальнейшие перспективы развития Общества могут быть связаны с привлечением большего количества заказов.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 000 000 (Три миллиона) рублей.

