

Российская Федерация



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ № 1-АИ/13/01

об оценке

**Одной обыкновенной бездокументарной акции акционерного общества
«Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н
зарегистрирован 10.05.2016 года**

ЗАКАЗЧИК: **Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ЗАО «Центр Независимой Оценки»**

Дата определения стоимости: 21 сентября 2018 года

Москва

2018

ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

123099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

г. Москва

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 13 от 06 сентября 2018 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года.

Настоящее заключение об оценке подготовлено на основании отчета об оценке № 1-АИ/13/01, подготовленного и подписанного надлежащим профессиональным оценщиком Ильинской Т.В.

Оценка стоимости произведена в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, и ФСО № 8, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Объект оценки – Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года.

Для цели актуализации в составе активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», стоимости обыкновенных бездокументарных акций акционерного общества «Практика», была определена справедливая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Практика», гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года,

по состоянию на 21 сентября 2018 года в размере

1 138,04 рубля**(Одна тысяча сто тридцать восемь рублей четыре копейки).**

Генеральный директор

Профессиональный оценщик



Косарев Н.Ю.

Ильинская Т.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА.....	31
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
12. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.	58
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	59
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	61
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	62

ПРИЛОЖЕНИЯ

Регистрационный номер отчета:	№ 1-АИ/13/01
Дата составления отчета:	21 сентября 2018 г.
Срок (период) проведения оценки:	17 -21 сентября 2018 г.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Раздел «Задание на оценку» составлен в соответствии с пунктом 8а Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, и пунктом 21 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Актуализация стоимости активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	21 сентября 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" 2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам... 3. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность; 4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Дополнительные к указанным в задании на	В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций

оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки	Акционерного общества «Практика», размещенные путем приобретения единственным учредителем при учреждении акционерного общества, размещение утверждено Решением единственного акционера Акционерного общества «Практика» № 1/16 от 18.04.2016 г. В соответствии с заданием на оценку, скидка на контроль при расчете рыночной стоимости определяется с учетом владения Заказчиком 100% акций АО «Практика»
Дополнительная информация в соответствии с п. 5 ФСО-8³	
Данные об объекте оценки	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука Акционерного общества «Практика» (АО «Практика»), гос. номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Акционерное общество «Практика» (АО «Практика»), место нахождения АО «Практика»: 115035, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.3, ОГРН 11677463199223 от 29 марта 2016 года

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Раздел «Применяемые стандарты» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

Информация о федеральных стандартах оценки:

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

В соответствии с п.5 ФСО № 2 «... перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». Таким образом, возможно определение справедливой стоимости.

При определении справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:

Исходя из цели оценки и условий задания на оценку, принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Как следует из определения, понятие справедливая стоимость близко к определению рыночной стоимости, данному в российских нормативных актах. Для определения справедливой стоимости, в соответствии с п. 62 (IFRS 13), используются те же методы оценки (рыночный, затратный, доходный подход), что и для определения рыночной стоимости по ФСО. В дальнейшем оценщик использует ФСО для определения справедливой стоимости.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

В соответствии с п.4 ФСО № 8 Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на проведение объекта оценки распространяются положения Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

В соответствии с п.5 ФСО № 2 «... перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». Таким образом, возможно определение справедливой стоимости.

При определении справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

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

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки:

Оценщик также использовал Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО, Протокол № 07-р от 23 декабря 2015 года.

3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и федеральным стандартам оценки.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.15, оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях. При оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

-- даже при отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах продажи актива или передачи обязательства на дату оценки, оценка справедливой стоимости должна предполагать, что сделка осуществляется на указанную дату, если анализировать с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. (п.21);

-- организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах (п.22);

-- общие характеристики (п.23):

а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой

организации (МСФО (IAS) 32, п.11 б);

б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива (Приложение А Международного стандарта финансовой отчетности

(IFRS) 13);

в) участники рынка, с которыми бы предприятие вступило в сделку на данном рынке – обладающие особыми характеристиками продавцы;

покупатели (см. далее по тексту «термины и определения»).

-- финансовый актив (объект оценки, являющийся долевым инструментом другой организации), не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами.

-- отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

В соответствии с п.9 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете;

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Если Заказчиком является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки;
- Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Если в ходе оказания услуг по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

В соответствии с п.24 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при проведении оценки возможно установление **Дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Практика», размещенные путем приобретения единственным учредителем при учреждении акционерного общества, размещение утверждено Решением единственного акционера Акционерного общества «Практика» № 1/16 от 18.04.2016 г.

В соответствии с заданием на оценку, скидка на контроль при расчете рыночной сто-

имости определяется с учетом владения Заказчиком 100% акций АО «Практика».

Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки, при необходимости будут указаны по тексту Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Заказчик:	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1)
Оценщик:	Ильинская Татьяна Владимировна Член СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 002352 Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г и №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 00414-ОС2 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка бизнеса" №000431-3 от 26.10.2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время. Местонахождение оценщика: 121165, г. Москва, ул.Студенческая, д.32, пом.138 Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru
	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №022-073-001874/18 от 25.06.2018, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2018 года по 02.07.2019 года, страховая сумма 10 000 000 рублей.
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор:	Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки» Свидетельство о регистрации № 137.000 выд. МРП 15.12.96 г. Юр. адрес: 123099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1. Почт. адрес: 123165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138. ОГРН 1027739088926 выдан 20 августа 2002 года Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г. Москве.
Информация о соответствии юридического лица	-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;

(Исполнителе) условиям, установленным статьей 15.1 ⁴ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	-- соблюдает требования Федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками; -- Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц заключен с ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-001581/17 г., сумма 100 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2018 до 31.12.2018 года.
Оценщик и Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, подтверждают свою независимость в соответствии с требованиями статьи 16 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Раздел «Основные факты и выводы» составлен в соответствии с пунктом 8е Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку № 13 от 06 сентября 2018 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года
Регистрационный номер отчета:	1-АИ/13/01
Дата составления отчета:	21 сентября 2018 г.
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года
	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001)
Правообладатель	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1)
Вид права, Ограничения (обременения права)	Собственность Не известны оценщику
Уставный капитал	525 000 000 рублей
Количество участников	Один участник
Номинальная стоимость одной акции	1 000 (Одна тысяча) рублей

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года	1 138,04	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Практика» (АО «Практика»)

1 138,04 рубля

(Одна тысяча сто тридцать восемь рублей четыре копейки).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.40 раздела «Принципы МСО» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г., Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости.

Комментарий к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном (основном) или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективное использование актива, позволяют понять, что *справедливая стоимость по МСФО*, как правило, соответствует концепции *рыночной стоимости* в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических *целей рыночной стоимости*, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению *справедливой стоимости* согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусмотренных данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активов или обязательств, которыми являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях может идти речь о группе активов. В случае активов Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельности или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. (п. G2, G3 раздела «МСО 300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г.).

В данном отчете сделано допущение о том, что объект оценки – финансовый актив, являющийся долевым инструментом, не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами. Предполагается также, что ограничения на продажу объекта оценки – пакета акций, отсутствуют.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при наличии соответствующих допущений, рыночная стоимость по МСО соответствует справедливой стоимости по МСФО, а рыночная стоимость, определяемая в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), соответствует рыночной стоимости по МСО, поскольку федеральные стандарты оценки разработаны с учетом международных стандартов оценки.

Рыночная стоимость по МСО (Market value) – расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (раздел «Определения МСО» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г.).

Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача предварительного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

А) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На данном этапе также производится установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Данный этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.

В) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На данном этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Данный этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Д) составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Основные термины и определения, используемые при оценке рыночной стоимости.

А. Используемая терминология применяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно).

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». (П.5 ФСО-1).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего

функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (П.3 ФСО-3).

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

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

Подходы к оценке:

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

Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания объекта, имеющего сопоставимые полезные свойства.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (П.10 ФСО-1).

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (П.8 ФСО-1)

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

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (П.6 ФСО-1).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (П.9 ФСО-1)

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая обязательственные права акционеров по отношению к обществу.

Организация-аналог (ст.10.1 ФСО-8):

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

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

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

Дисконтирование – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Ставка дисконта (дисконтирования) – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости.

Премия за контроль – стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций. Она отражает дополнительные возможности контроля над предприятием по сравнению с владением миноритарным пакетом.

Средняя премия за контроль колеблется в пределах 25-40%¹.

Скидка за неконтрольный характер – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета (в общей стоимости пакета акций предприятия) с учетом ее неконтрольного характера. Она является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

$$\text{Скидка} = 1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})$$

Средняя величина скидки за неконтрольный характер пакета акций колеблется в пределах 21-31%².

Скидка за недостаточную ликвидность – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета акций для отражения недостаточной ликвидности акций (невозможности их быстрого отчуждения на свободном рынке).

В книге «Пособие по оценке бизнеса»² на странице 264 приводится значение скидки на недостаточную ликвидность пакета акций в размере от 35% до 50% от общей стоимости пакета акций.

В книге Эванса Фрэнка Ч. и Бишоп Дэвида М.¹ на странице 224 в качестве среднего значения скидки на недостаточную ликвидность приводится значение 35%. На странице 226 представлена скидка на недостаточную ликвидность для контрольного пакета акций в размере 5-15%.

Оценщики -- специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Нематериальные активы – активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

2) права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);

3) деловая репутация.

(Источник:Статья 4 ФСО-11).

Б. Нижеследующие определения являются неотъемлемой частью Международного

¹ Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», -М.: Альпина ПОАОлишер, 2004. – стр. 221.

² Уэст Томас Л., Джонс Джеффри Д. «Пособие по оценке бизнеса», -М.: ОАО «Квинто-Консалтинг», 2003, стр. 580

стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
Цена входа	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
Цена выхода	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
Ожидаемый денежный поток	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие: (а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и (б) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.

(b) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.

(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.

(d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.
Обычная сделка	Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).
Основной рынок	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
Премия за риск	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
Затраты по сделке	Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям: (а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления. (b) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные затраты	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему МСФО.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Раздел «Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» составлен в соответствии с пунктом 8ж Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1.1. Объект оценки

Одна обыкновенная бездокументарная акция Акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года.

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Практика», размещенные путем приобретения единственным учредителем при учреждении акционерного общества, размещение утверждено Решением единственного акционера Акционерного общества «Практика» № 1/16 от 18.04.2016 г.

Таблица 4. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года
Вид, форма выпуска ценной бумаги	Именная бездокументарная	
Категория ценной бумаги	Обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)	
Прочие характеристики акции	Бессрочные, эмиссионные	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча) рублей	
Размер уставного капитала до дополнительного выпуска	525 000 000 рублей (Пятьсот двадцать пять миллионов) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО, до дополнительного выпуска	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Количество акций, представленных для оценки	1 (Одна) штука	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика
Количество оплаченных акций, до дополнительного выпуска	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Принято: 100% акций оплачено на дату оценки
Количество голосующих акций в обществе	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Расчет оценщика
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций после размещения дополнительного выпуска	1 акция в составе 100% пакета	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ	Решение о выпуске акций, заре-	Решение о выпуске акций,

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
на акции до размещения дополнительного выпуска	гистрировано 10 мая 2016 года	зарегистрировано 10 мая 2016 года
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84186-Н	
Подтверждение обращаемости акций	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Правоподтверждающим документом является выписка по счету депо	Выписка по счету депо SDP/000/00001940 от 17.11.2017 года
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	Полное наименование Регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор" Сокращенное наименование Регистратора: АО "Новый регистратор" Место нахождения Регистратора: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30. Данные о лицензии Регистратора Номер лицензии: 045-13951-000001 Дата выдачи лицензии: 30.03.2006 Срок действия лицензии: без ограничения срока действия Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам	Лист записи ЕГРЮЛ, выдан МИ ФНС № 46 по г. Москве 30 марта 2016 г., Информация заказчика
Обременение акций (зalog, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	В данном Отчете определяется стоимость 1 (Одной) акции в составе 100% пакета. Описание прав: 100% доля, имеют все права	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, 100% пакет предоставляет возможность принимать решения единолично (ФЗ «Об акционерных обществах»)
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация заказчика
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация заказчика
Информация о распределении прибыли	В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2018 г., нераспределенная прибыль составила 104 903 тыс.руб. (строка 1370). Далее принято решение о выплате дивидендов	Бухгалтерский баланс на 30 июня 2018, строка (1370)

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Информация о выплате дивидендов	60 000 000 рублей	В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года принято решение о выплате дивидендов в размере 60 млн.руб. за счет нераспределенной прибыли 2016 и 2017 гг.
Сведения о предыдущих выпусках акций эмитента	Предыдущих выпусков нет	Следует из предоставленных выше документов
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	В соответствии с Уставом. Объявленные акции при их размещении предоставляют их владельцам те же права, что и ранее размещенные акции соответствующей категории (типа)	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года

8.1.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Таблица 5. Реквизиты юридического лица, учредителя акционерного общества

Наименование, ФИО собственника	Место нахождения	Дата	ИНН	Размер доли (в %)
Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»	117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1	ОГРН 1067760723546	7723594775	100%

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки -- 1 000 рублей.

8.1.2. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 5%.

100% уставного капитала акционерного общества на дату оценки является собственностью ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА АКЦИЙ "АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" (Управляющая компания -- Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»).

8.1.3. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций

В соответствии с Уставом АО «Практика».

Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оценка долей в УК по общепринятой классификации относится к направлению оценки бизнеса. При оценке бизнеса объектом выступает деятельность, направленная на получение

ние прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.

Определение понятия предприятие и имущественный комплекс дано в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) – статья 132.

«1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

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

В то же время, осуществление деятельности, направленной на получение прибыли, осуществляется юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, созданной в форме хозяйственного товарищества или общества, крестьянских (фермерских) хозяйств, хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, а также государственных и муниципальных унитарных предприятий (ст. 50 ГК РФ).

Юридическое лицо может быть создано на основании решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица. (Статья 50.1 ГК РФ).

Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками) (Статья 52 ГК РФ).

Хозяйственными товариществами и обществами признаются корпоративные коммерческие организации с разделенными на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. (Статья 66.1).

Хозяйственные общества могут создаваться в организационно-правовой форме акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью. (Статья 66.4).

Хозяйственные общества могут создаваться в форме публичного общества, общества с ограниченной ответственностью, непубличного общества.

Обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов (ст. 87 ГК РФ).

Для выявления всех особенностей правового статуса оцениваемой доли необходим анализ Устава общества, который определяет объем правомочий собственника данной доли при управлении обществом, возможные обременения и другие особенности. Устав общества должен соответствовать Федеральному закону от 28.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Таким образом, оценка бизнеса в общем случае, и оценка акций и долей, как ее разновидность, требуют проведения, с одной стороны, оценки отдельных составляющих имущественного комплекса предприятия, что выражается в методологии Затратного подхода, а с другой стороны, оценки хозяйственной деятельности, перспектив развития, анализа денежных потоков и получения прибыли, что реализуется в методологии Доходного и Сравнительного подходов.

Оценка проводилась для **прав собственности** на объект оценки.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из следующего:

- 1) документы, представленные Собственником, являются подлинными;
- 2) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- 3) у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

Информация об объемах прав, предоставляемых разным количеством акций

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности 1 (одну) целую обыкновенную акцию Общества, имеют I (один) голос при голосовании на Общем собрании акционеров. Дробная обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу соответствующую часть голоса.

Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;
- право на получение дивиденда из чистой прибыли Общества;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право требовать в установленных законом случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;
- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных обыкновенных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему акций данной категории;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций Общества и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества, право по своему усмотрению оплатить такие размещаемые эмиссионные ценные бумаги Общества деньгами, если решение, являющееся основанием для размещения таких эмиссионных ценных бумаг, предусматривает их оплату неденежными средствами;

- право в установленном законом порядке требовать от держателя реестра акционеров Общества подтверждения его прав на принадлежащие ему акции Общества путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в такой список лиц;
- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;
- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного законом порядка;
- право в установленном законом порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований закона и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 1% (одного процента) голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, при условии, что они включены в такой список;
- в установленном законом порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, члену Правления и к Президенту Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **более 1% (одного процента)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право требовать от держателя реестра акционеров Общества предоставления им данных из реестра акционеров Общества об имени (наименовании) зарегистрированных в реестре акционеров Общества владельцев и о количестве, категории и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **не менее 2% (двух процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) в Совет директоров Общества, в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, предлагать кандидатуру Аудитора Общества:

- выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров Общества - в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества;

- в случае принятия Советом директоров Общества решения об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества либо в случае уклонения Совета директоров Общества от принятия такого решения акционер вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества включить предложенный вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 10% (десяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать проведения внеочередного Общего собрания акционеров Общества по любым вопросам его компетенции;

- в случае, если в течение установленного законом срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров;

- требовать проведения Ревизионной комиссией Общества внеочередной проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование;

- требовать проведения внеочередной независимой аудиторской проверки деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 25% (двадцати пяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право беспрепятственного доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний Правления Общества.

Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами этого общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Общество в пятидневный срок извещает об этом всех акционеров Общества.

О намерении приобрести продаваемые акции акционеры обязаны письменно сообщить Обществу и продавцу (заказным письмом или личным вручением) в течение 30 (Тридцати) дней со дня извещения Общества акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу. В заявках должно быть указано количество акций (в пределах предлагаемого на продажу количества), которое готов приобрести покупатель.

Если количество продаваемых акций меньше количества акций, на которые получены заявки от акционеров, то заявители приобретают акции пропорционально количеству имеющихся у них акций. В этом случае Общество письменно уведомляет акционеров о количестве акций, которое может приобрести каждый акционер, подавший заявку.

В случае, если акционеры не воспользуются своим преимущественным правом в течение 30 (Тридцати) дней с даты извещения Общества о намерении продать акции или если

количество продаваемых акций больше того количества, на которое поданы заявки, то акции (остаток акций) вправе приобрести само Общество, направив письменное уведомление (заказным письмом или личным вручением) продающему акционеру в течение 20 (Двадцати) дней с даты окончания срока осуществления преимущественного права акционеров.

Если ни акционеры, ни Общество в течение 50 (Пятидесяти) дней с даты получения Обществом извещения продавца о намерении продать акции не воспользовались правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, то продавец может реализовать принадлежащие ему акции третьему лицу по той цене и на тех условиях, о которых он уведомил Общество. Продавец и покупатель акций Общества обязаны представить Обществу и заинтересованным акционерам доказательства совершения сделки на условиях, о которых было уведомлено Общество.

Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества или от Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

В данном Отчете, в соответствии с заданием на оценку, оценивается стоимость 1 акции в составе 100% пакета.

Выводы об объекте оценки: *учитывая тот факт, что объект оценки в данном случае представляет собой 1 акцию в составе 100% пакета акций, то владение им предоставляет весь спектр прав, до 100%.*

8.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, полученная от Заказчика:

- Бухгалтерский баланс АО «Практика» на 30 июня 2018 года и Отчет о финансовых результатах за январь-июнь 2018 года;
- Оборотно-сальдовая ведомость на 31.08.2018 года;
- Информация о выданных займах;
- В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года.

8.1.5. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 6. Описание эмитента, выпустившего акции

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Практика» (далее – Общество)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Практика»
Место нахождения Общества	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.3
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.3
Учредительный документ Общества	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя об учреждении от 24 марта 2016 г.
Филиалы и представительства Общества	На дату оценки отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	На дату оценки отсутствуют
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	У учредителя имеются обязательственные права в отношении юридического лица. Закрытый паевый инвестиционный фонд акций «Альтернативные инве-

Наименование показателя	Характеристика показателя
	стиции»
Данные о регистрации проспектов ценных бумаг	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 11 мая 2016 года № Т1-48-5-10/67272
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017760228, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 11677463199223 от 29 марта 2016 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	http://www.fedresurs.ru/company/097da450-cebc-4841-bf6c-00e5eefaac6f
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063849
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Коды по ОКВЭД 65.23.1, 67.13.4, 74.14 Основные виды деятельности: • Инвестиционная деятельность; • Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ; • Финансовое посредничество; • Холдинговая деятельность; • Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом; • Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг; • Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельности; • Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции; • Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами. Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами
Сведения о доле на рынке определенного товара хозяйствующего субъекта, включенного в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке более 35%	Нет данных
Сведения о сайте Общества и сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	Нет данных
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)	Нет данных
Сведения о лицензиях эмитента	Все необходимые лицензии в наличии
Структура и компетенция органов управ-	В соответствии с Уставом АО «Практика»

Наименование показателя	Характеристика показателя
ления	
Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров, в том числе перечень вопросов, решение по которым принимается органами управления общества квалифицированным большинством или единогласно	В соответствии с Уставом. Сведения могут уточняться по информации, полученной заказчиком от эмитента
Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру	В соответствии с Уставом АО «Практика»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	На сайте Банка России такая информация отсутствует. Принято: административных нарушений нет
Информация об инсайдерах	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	На дату оценки оценщик не имеет информации по данному вопросу
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

8.1.6. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.

Сведения отсутствуют.

8.1.7. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

А) Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

24 марта 2016 г.	Решение учредителя об учреждении АО «Практика»
18 апреля 2016 г.	Решение единственного акционера о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Зарегистрированное Решение о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг
11 мая 2016 г.	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг

8.1.8. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.

Предоставлен займ коммерческим структурам в размере 500 000 000 рублей.

Размещен депозит, по состоянию на 31 августа 2018 года, в размере 76 000 000 рублей.

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

Таблица 7. Информация о финансово-экономическом состоянии эмитента по Бухгалтерскому балансу на 30.06.2018

Наименование показателя	Характеристика показателя	Значение показателя
Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполненных работах за репрезентативный период	Размещение денежных средств	-
Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период		
Обязательства эмитента	Обязательства за 2016-2018 год – около 3 млн.руб., преимущественно расчеты с бюджетом	3 117 000 руб. – КЗ, в том числе 3 114 000 руб. – расчеты с бюджетом
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности	Чистая прибыль	24 701 тыс.руб.
	Балансовые активы	637 307 000 руб.
	Чистые активы	634 124 000 руб.
Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	Оборотные активы	137 294 тыс.руб.
	Текущие обязательства	3 183 тыс.руб.
	Коэффициент ликвидности	>2
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 30 июня 2018 года		634 124 000 руб.

Таким образом, в период с 01 января по 30 июня 2018 года чистые активы увеличились с 609 423 до 634 124 тыс.рублей.

Последующее, с 01 июля 2018 года по дату оценки, снижение валюты баланса и чистых активов определено выплатой дивидендов.

02 июля 2018 года принято Решение № 2/18 единственного акционера акционерного общества «Регент», Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом «Альтернативные инвестиции», о том, чтобы

1. Выплатить дивиденды по обыкновенным именованным бездокументарным акциям Общества единственному акционеру Общества за счет нераспределенной прибыли

прошлых лет (за 2016 и 2017 гг.) в общем размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей).

2. Выплатить дивиденды в денежной форме в безналичном порядке в срок не позднее 27 июля 2018 года.
3. Определить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 13 июля 2018 года.

9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА

Отчет об оценке содержит необходимые исходные данные и предоставляет Заказчику обоснование справедливой стоимости объекта оценки для цели актуализации стоимости акций АО «Практика» в составе активов ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, по информации на 31 августа 2018 г.

Рост российской экономики в январе-августе 2018 года, по информации издания «О чем говорят тренды» № 6, сохраняется на уровне, близком к потенциальному. Потребительский спрос остается одним из основных факторов роста на фоне стабилизации уровня безработицы на низком уровне, увеличения реальной заработной платы и продолжающегося быстрого роста потребительского кредитования. Сохраняющиеся отдельные признаки замедления роста экономической активности, содержащиеся в данных опросов, пока не оформились в тенденцию. Однако замедление роста европейских стран, Китая и Турции может негативно повлиять и на экономический рост в России.

Основные выводы об ускорении роста промышленности в июле

□ По оценкам Росстата и Департамента исследований и прогнозирования Банка России (ДИП), промышленное производство в июле 2018 г. выросло на 0,3% м/м с поправкой на сезонность.

□ Выпуск в обрабатывающей промышленности вырос на 0,1% м/м после снижения на 0,7% м/м в июне с поправкой на сезонность.

□ Рост в добыче полезных ископаемых продолжился за счет повышения объема добычи нефти в рамках выполнения июньского решения ОПЕК+.

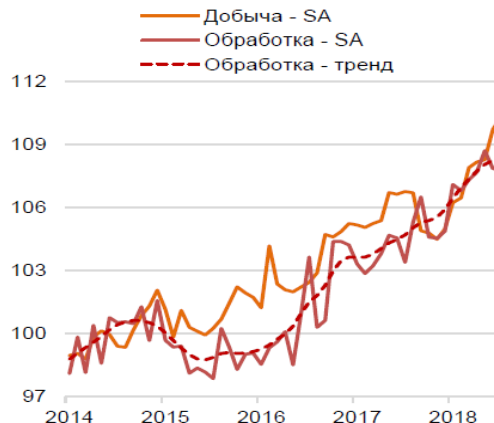
Рост промышленного производства в июле ускорился до 3,9% г/г (в июне – 2,2% г/г). Ускорению роста способствовал календарный эффект – в июле 2018 г. было на один рабочий день больше, чем в июле 2017 года. Оценки Росстата зафиксировали небольшой рост индекса промышленного производства в июле: +0,3% м/м с учетом сезонного и календарного эффектов¹¹, что совпало с оценками ДИП. Ухудшение динамики опережающих индикаторов (в частности, PMI IHS Markit) пока не отразилось в динамике промпроизводства.

Рисунок 17. Динамика индекса промышленного производства (2014 = 100)



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 18. Динамика индексов добычи полезных ископаемых и обрабатывающего производства (2014 = 100)



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Обрабатывающая промышленность сохраняет высокие годовые темпы роста (выше +4% г/г). Июньское снижение объемов производства сразу на 0,7% м/м в июле отыграно не

было (+0,1% м/м). Поддержку обрабатывающей промышленности оказало восстановление цветной металлургии после провального июня (+11,5% м/м). Положительный вклад также внесла нефтепереработка (+0,5% м/м) за счет выпуска автомобильного бензина, что, скорее всего, явилось результатом мер правительства для приостановки резкого роста цен на бензин и увеличения продаж топлива на внутреннем рынке.

Согласно обследованиям Росстата в августе, предприятия обрабатывающей промышленности в августе снизили оценки спроса, оставив практически неизменными оценки выпуска и запасов. Как следствие индекс предпринимательской уверенности в обработке продемонстрировал незначительное снижение. Высокий процент коммерческого кредита стал единственным фактором в обрабатывающей промышленности, чье негативное влияние на рост выпуска снизилось за последний год. Усиление влияния остальных ограничивающих факторов может свидетельствовать о закреплении тенденции к снижению предпринимательской уверенности в обработке, в том числе из-за ухудшения внешней конъюнктуры.

В добывающей промышленности все основные компоненты индекса предпринимательской уверенности (ИПУ) сохранили неблагоприятную динамику, несмотря на наблюдавшийся в июне–июле рост объемов выпуска. Предприятия и обрабатывающей, и добывающей промышленности отмечают недостаточный спрос, в том числе внешний, и неопределенность экономической ситуации в качестве главных препятствий для расширения производства. Для обоих секторов характерно усиление негативного влияния высокого налогообложения и дефицита кадров (Рисунок 26). Последнее согласуется с тем, что уровень безработицы находится на минимальных значениях и является косвенным свидетельством нахождения экономики вблизи ее потенциального уровня.

Рисунок 25. Факторы, ограничивающие рост производства обрабатывающей промышленности в июне 2018 г. по сравнению с июнем 2017 г.



Рисунок 26. Факторы, ограничивающие рост производства добывающей промышленности в июне 2018 г. по сравнению с июнем 2017 г.



Факторы, ограничивающие спрос: 1 - недостаточный спрос на внутреннем рынке; 5 - недостаточный спрос на продукцию предприятия на внешнем рынке; 6 - конкурирующий импорт. **Факторы, ограничивающие финансовые ресурсы:** 2 - высокий уровень налогообложения; 7 - высокий процент коммерческого кредита; 8 - недостаток финансовых средств. **Факторы, ограничивающие трудовые ресурсы:** 4 - недостаток квалифицированных рабочих. **Факторы, ограничивающие производственные возможности:** 9 - изношенность и отсутствие оборудования; 11 - недостаток оборудования; 12 - недостаток сырья и материалов. **Прочие факторы:** 3 - неопределенность экономической ситуации; 10 - отсутствие или несовершенство нормативно-правовой базы; 13 - нет ограничений.

Рост розничной торговли вернулся к устойчивому уровню

□ В июле годовой темп роста розничного товарооборота замедлился до 2,5% г/г после временного ускорения до 3,0% г/г в июне. С поправкой на сезонный и календарный факторы оборот розничной торговли в июле не изменился после роста на 0,4% м/м в июне.

□ На динамику розничных продаж в июне-июле в значительной степени мог повлиять проводившийся чемпионат мира по футболу.

□ Ускорение роста продаж непродовольственных товаров указывает на сохраняющийся рост потребительского спроса на фоне повышения заработной платы и расширения потребительского кредитования.

В июле годовой темп роста розничного товарооборота замедлился до 2,5% г/г после временного ускорения до 3,0% г/г в июне. С поправкой на сезонный и календарный факторы оборот розничной торговли в июле не изменился после роста на 0,4% м/м в июне.

Расширение потребительского спроса продолжает поддерживать рост реальных заработных плат (Рисунок 35). Положительный вклад также вносит продолжающийся рост розничного кредитования. Важно отметить, что банки кредитуют все большее число надежных заемщиков. Этот факт подтверждает статистика Национального бюро кредитных историй, свидетельствующая о существенном росте среднего размера выданных потребительских кредитов (Рисунок 36). Все это должно оказать поддержку росту продаж непродовольственных товаров.

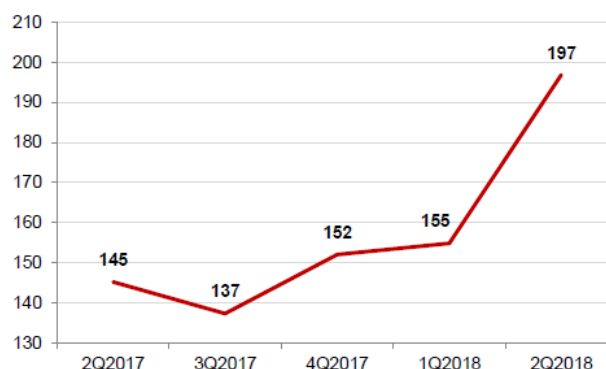
Рисунок 35. Динамика реальных доходов населения, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

* Расчет по старой методологии с учетом единовременной денежной выплаты в январе 2017 года.

Рисунок 36. Средний размер выданных потребительских кредитов, тыс. руб.



Источник: Национальное бюро кредитных историй.

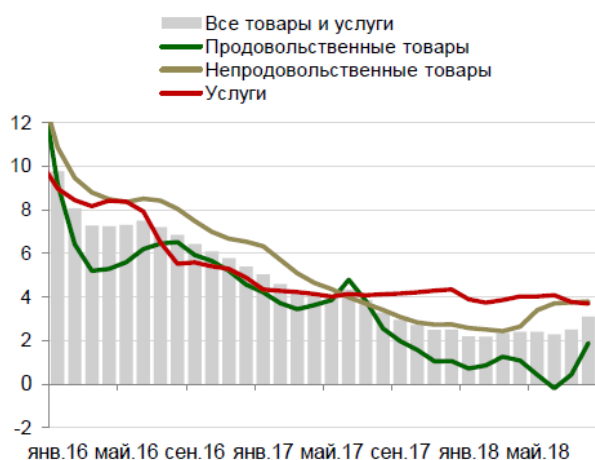
Годовая инфляция в августе достигла 3,1%, закрепляя тренд на возврат к 4% к концу года. Краткосрочные проинфляционные риски усилились из-за укрепления доллара США к большинству валют других стран, включая рубль.

К концу года ожидается приближение инфляции к 4% под действием ряда факторов устойчивого и неустойчивого (разового) характера. К первым относится некоторое повышение относительно прошлого года темпов роста наиболее устойчивых компонент индекса потребительских цен, слабо подверженных действию временных факторов. Ко вторым можно отнести нормализацию динамики цен на продовольствие (переход от дефляции – к умеренной инфляции), влияние на цены ослабления рубля и опережающее повышение цен некоторыми производителями в преддверии увеличения базовой ставки НДС до 20%.

Среднесрочные проинфляционные риски преобладают над дезинфляционными. Среди основных проинфляционных рисков – геополитические факторы и всплески волатильности на финансовых рынках, переход к потребительской модели поведения за счет снижения нормы сбережений и ускоряющегося роста потребительского кредитования, повышенные и неустойчивые инфляционные ожидания, ситуация на рынке труда.

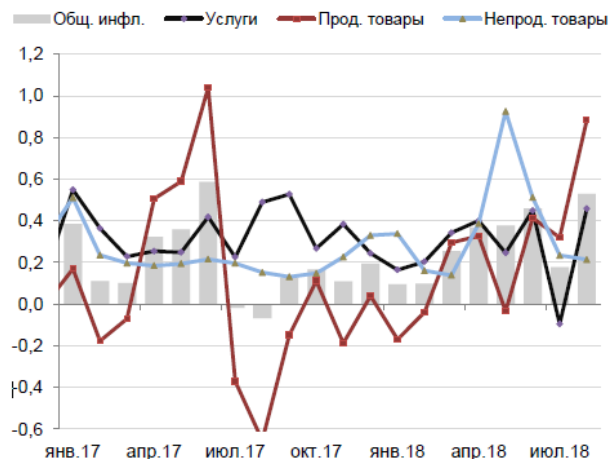
После ожидаемого ускорения в июле до 2,5% г/г инфляция в августе продолжила расти и достигла 3,1% г/г, оказавшись выше ожиданий. Сезонно сглаженный рост потребительских цен в августе ускорился до 0,5% м/м после временного замедления до 0,16% в июле.

Рисунок 1. Инфляция и ее компоненты, %, г/г



Источники: Росстат.

Рисунок 2. Сезонно сглаженный рост цен, %, м/м



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Данные за август – предварительные.

□ Месячное изменение цен в августе значительно превысило значение, соответствующее инфляции 4%. В результате трехмесячный скользящий сезонно сглаженный рост цен вырос до 4,8% в годовом выражении.

□ Основной вклад в повышение месячного темпа роста цен с сезонной корректировкой вносит нормализация динамики цен на продовольствие. Резкий рост цен на мясо и мясопродукты является временным, после подстройки к новому равновесию темпы станут более умеренными.

□ Инфляционные ожидания населения на один и три года вперед стабилизировались в августе, но риск их дальнейшего повышения по-прежнему высок.

Кредитование населения продолжает уверенный рост

□ Кредитование населения по-прежнему является основным драйвером роста кредитного портфеля банков.

□ К концу года сезонно сглаженный рост розничного кредитования может замедлиться на фоне повышения коэффициентов риска по потребительским кредитам с 1 сентября. При этом годовые темпы роста необеспеченных потребительских кредитов продолжат расти из-за низких темпов роста в прошлом году (эффекта базы).

□ Прибыль банковского сектора ниже прошлого года из-за досоздания резервов банками, проходящими процедуру финансового оздоровления. Без учета этих банков прибыль выросла по сравнению с прошлым годом.

Темпы роста рублевого розничного кредитования в последние месяцы стабилизировались на уровне 1,8% м/м (Рисунок 51). При этом в сегментах розничного кредитования в июле было отмечено небольшое замедление роста ипотечного портфеля до 1,9% м/м (сезонно сглаженный рост, 25% в годовом выражении) и стабилизация темпов роста необеспеченных потребительских кредитов на уровне 1,8% м/м (24% в годовом выражении).

Повышение коэффициентов риска по потребительским кредитам с 1 сентября 2018 г. вместе с уже действующими мерами по ограничению риска в ипотечном сегменте, вероятно, приведет к небольшому охлаждению сезонно сглаженного роста розничного кредитования во втором полугодии 2018 года. В свою очередь это может незначительно сказаться на темпах роста потребительского спроса. Тем не менее годовые темпы роста кредитного портфеля

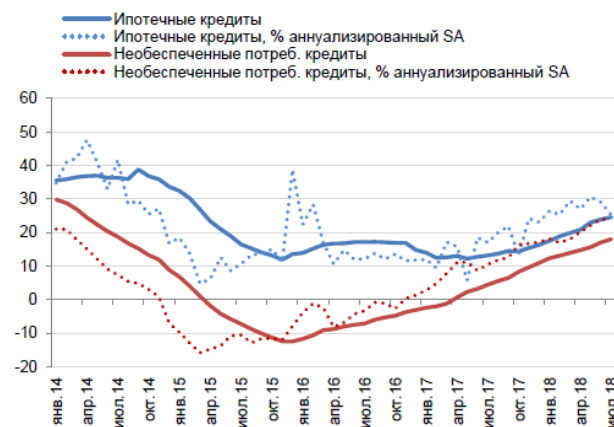
продолжат расти по мере ухода из базы расчета показателей прошлого года: месячные темпы роста тогда были значительно ниже.

Рисунок 51. Динамика роста рублевого кредитования, % м/м (сезонность устранена)



Источники: расчеты Банка России

Рисунок 52. Динамика кредитования физлиц, % г/г



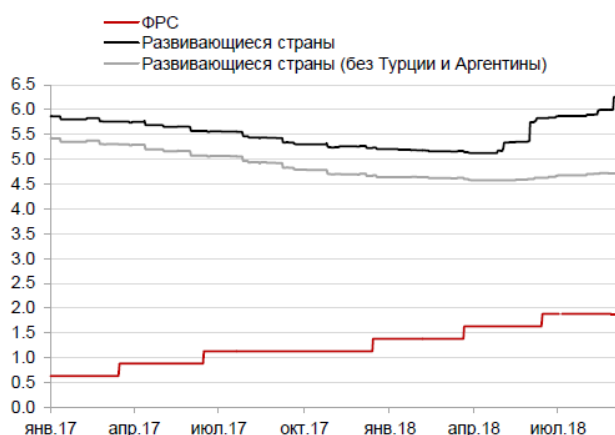
Источники: расчеты Банка России

Российские финансовые рынки

Реакция российских финансовых рынков на ухудшение ситуации в отдельных странах оказалась схожей с реакцией рынков других стран с формирующимися рынками. Тем не менее масштаб снижения на российских рынках оказался меньше или сопоставим с другими странами на фоне проводимой макроэкономической политики и отсутствия внешних и внутренних дисбалансов.

Рост опасений введения ограничений на покупку новых выпусков российских гособлигаций со стороны США после внесения соответствующего законопроекта на фоне оттока капитала с рынков стран с формирующимися с рынками привели к оттоку нерезидентов с рынка ОФЗ. При этом российские игроки не торопились скупать подешевевшие облигации. В итоге доходности ОФЗ в августе резко выросли. Доходности длинных бумаг достигли максимального с конца 2016 – начала 2017 года уровня (Рисунок 71). Увеличение доходностей гособлигаций и других рыночных ставок может привести к повышению банковских ставок по кредитам и депозитам.

Рисунок 71. Динамика ключевых ставок центральных банков, %



Источник: BIS, расчеты ДИП.

Рисунок 72. Динамика доходностей 10-летних облигаций, %



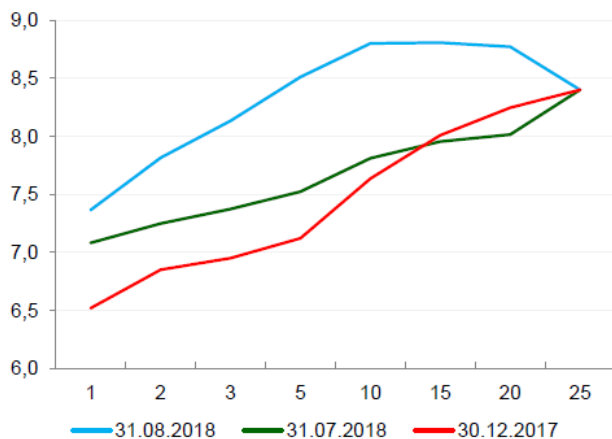
Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рубль в августе ослаб на фоне общего снижения валют развивающихся стран и общего повышения неопределенности относительно возможных финансовых ограничений со сто-

роны США. При этом нефтяные цены оставались высокими, что должно было обеспечить достаточно высокий профицит счета текущих операций в летний период.

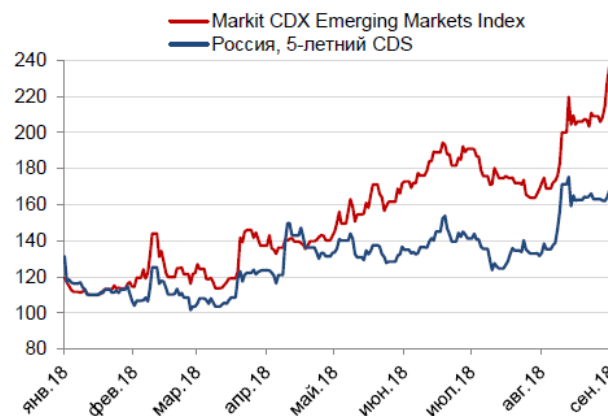
Российская риск-премия CDS в августе резко выросла примерно на 30 б.п. и стабилизировалась на уровне чуть выше 160 б.п. (Рисунок 74). В целом ее динамика повторила динамику риск-премий других развивающихся стран, что в очередной раз говорит о значительном влиянии общей динамики глобальных рынков на ситуацию на российских площадках.

Рисунок 73. Кривая доходности ОФЗ, %



Источники: Bloomberg Finance L.P., Московская Биржа.

Рисунок 74. Динамика риск-премий развивающихся стран



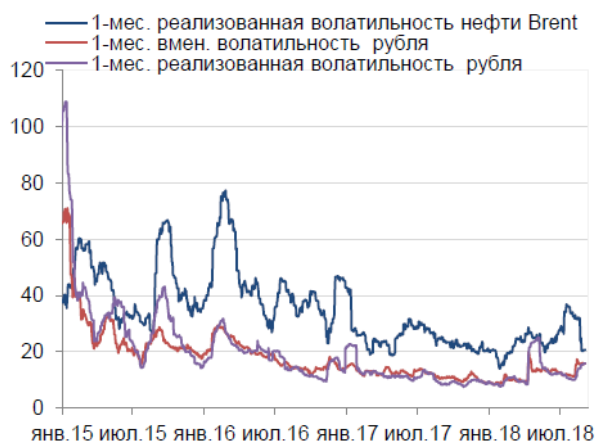
Источник: Bloomberg Finance L.P.

Показатели волатильности курса рубля, как реализованной, так и вмененной, выросли в августе. Такие же тенденции наблюдались и на рынках валют других развивающихся стран. Ситуация усугублялась традиционной для августа невысокой ликвидностью рынков. На этом фоне временная остановка покупок валюты Банком России в рамках бюджетного правила должна предотвратить возникновение излишней волатильности на рынке.

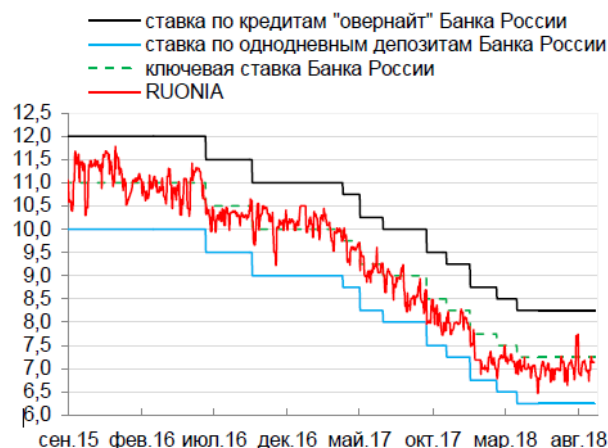
Отклонение ставки RUONIA от ключевой ставки Банка России в августе в среднем составило около 23 б.п., оставаясь более или менее постоянным с конца прошлого года (Рисунок 76). Резкий всплеск ставок денежного рынка в конце июля выше ключевой ставки оказался временным и к началу августа они вернулись к уровню около 7%. В конце августа во время налогового периода и окончания периода усреднения ставки денежного рынка подтянулись к уровню ключевой. Возможно сохранение небольшого отрицательного спреда ставки RUONIA к ключевой ставке Банка России.

Показатели волатильности курса рубля, как реализованной, так и вмененной, выросли в августе (Рисунок 75). Такие же тенденции наблюдались и на рынках валют других развивающихся стран. Ситуация усугублялась традиционной для августа невысокой ликвидностью рынков. На этом фоне временная остановка покупок валюты Банком России в рамках бюджетного правила должна предотвратить возникновение излишней волатильности на рынке.

Отклонение ставки RUONIA от ключевой ставки Банка России в августе в среднем составило около 23 б.п., оставаясь более или менее постоянным с конца прошлого года (Рисунок 76). Резкий всплеск ставок денежного рынка в конце июля выше ключевой ставки оказался временным и к началу августа они вернулись к уровню около 7%. В конце августа во время налогового периода и окончания периода усреднения ставки денежного рынка подтянулись к уровню ключевой. Возможно сохранение небольшого отрицательного спреда ставки RUONIA к ключевой ставке Банка России.

Рисунок 75. Волатильность курса рубля и цены на нефть

Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 76. Процентный коридор Банка России и краткосрочная ставка рынка МБК, % годовых

Источники: Банк России, Bloomberg Finance L.P.

Ставки денежного рынка на срок от 1 до 3 месяцев выросли в августе, что может отражать изменение рыночных ожиданий в пользу возможного повышения ключевой ставки Банка России. Так, ставка Mosprime на 3 месяца выросла с уровня 7,40–7,45% в конце июля до 7,65% в конце августа. При этом спред FRA3x632 к ставке Mosprime на 3 месяца вырос за это время на 25 б.п., то есть в ожидания рынка заложен дальнейший рост ставок денежного рынка. Центральные банки некоторых развивающихся стран уже сделали шаги в сторону ужесточения политик на фоне летнего ослабления курсов валют и оттока капитала.

Прогнозы развития экономики, сделанные в августе 2018 года.

Индексная оценка *роста ВВП* на III квартал 2018 г. в августе составила +0,4% к/к SA, незначительно снизившись по сравнению с оценкой месячной давности.

Краткосрочные прогнозы на конец 2018 и начало 2019 годов в последние месяцы также остаются стабильными. Их небольшое снижение объясняется ухудшением в динамике ряда опросных показателей (прежде всего, PMI-индексов) и не сигнализирует о появлении выраженного тренда на замедление роста экономики.

Согласно дополнительным расчетам ДИП, представленная оценка и краткосрочные прогнозы указывают на вероятный рост ВВП по итогам 2018 г. на уровне около 1,7 – 1,8%³³.

Аналитики немного понизили *прогноз по инфляции* на конец 2018 года, по-прежнему ожидая ее ускорения выше 4% в 2019 году. Тем не менее, уже в начале 2020 года прогнозируется возврат инфляции к 4%.

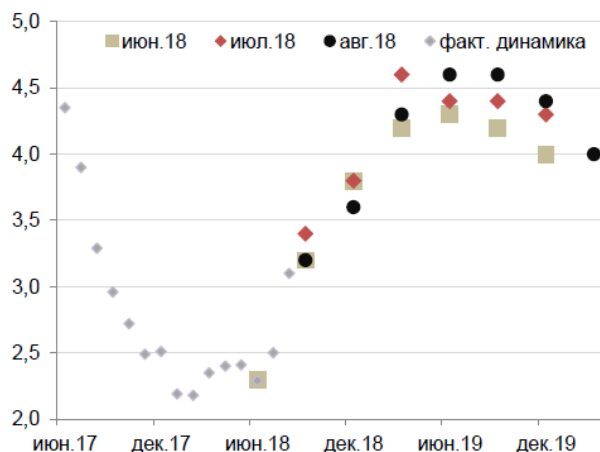
Консенсус-прогноз *по ключевой ставке* в июле-августе не изменился после повышения по итогам июньского заседания Совета Директоров. Медианный прогноз – сохранение ставки на текущем уровне до конца 2018 года. При этом некоторые аналитики стали ждать повышение ставки.

В июле и августе консенсус-прогнозы Bloomberg *по инфляции*, рассчитываемые на основе опросов финансовых аналитиков, претерпели значительные изменения по сравнению с июнем (Рисунок 91). Несмотря на некоторое ускорение роста цен в августе ожидания инфляции на конец года понизились до 3,6 с 3,8%. При этом аналитики ожидают временного ускорения инфляции с пиком в 4,6% во II и III квартале 2019 г. на фоне повышения ставки НДС. При этом уже в начале 2020 г. ожидается возвращение инфляции на 4%, что совпадает с прогнозируемой Банком России динамикой.

Ожидания по ключевой ставке с конца июня не претерпели существенных изменений. Медианное значение опроса Bloomberg на конец 2018 года держится на уровне 7,25%, после

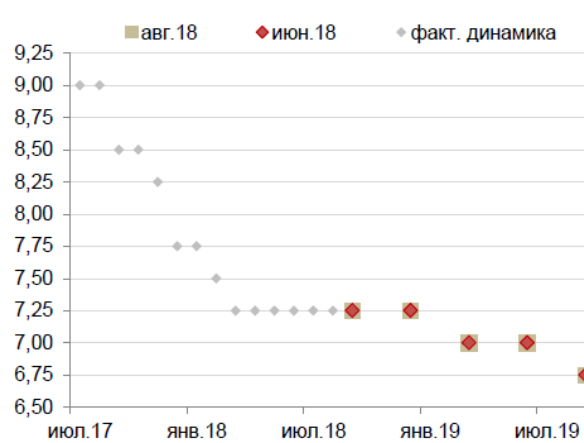
чего аналитики ожидают плавного снижения ставки до 6,75% к концу 2019 года. Некоторые аналитики ожидают, что ключевая ставка будет повышена до 7,5% к концу 2018 г, видимо, на фоне роста волатильности на рынках развивающихся стран.

Рисунок 91. Ожидания аналитиков по инфляции, % г/г



Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 92. Ожидания аналитиков по ключевой ставке Банка России, %



Источник: Bloomberg Finance L.P.

10.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И ОТРАСЛИ, ПО ИНФОРМАЦИИ СЕНТЯБРЯ 2018 Г.

14 сентября 2018 г. Банк России повысил ключевую ставку с 7,25 до 7,5%. Финансовый истеблишмент, ориентированный на одобрение МВФ и традиционные постулаты ценности «инвестиционного климата» и «доверия инвесторов», полностью поддержал это решение, особо отметив, что регулятор не поддавался на «давление» правительства РФ. В начале сентября 2018 г. премьер-министр РФ Дмитрий Медведев заявил, что правительство планирует «добиваться дальнейшего снижения стоимости кредитов, чтобы создавать условия для более уверенного роста экономики в целом». Премьер также заявил, что «необходимо перейти от нейтрального регулирования сферы кредитования к стимулирующему. Ведь даже несмотря на успехи в сдерживании инфляции... ставки все равно остаются довольно высокими». Премьер подчеркнул, что правительство рассчитывает на активную позицию ЦБ в этом вопросе. А несколькими днями позднее помощник президента РФ Андрей Белоусов добавил, что, хотя основания для повышения ставки на ближайшем заседании есть, это будет «крайне нежелательным действием, потому что сильно затормозит инвестиционную активность, а также приведет к дополнительным расходам бюджета».

Тем не менее ЦБ в очередной раз показал, что предпочитает двигаться в узком туннеле обеспечения низкой инфляции и финансовой стабильности в ближайшее время. И действительно, если смотреть с позиции ЦБ, то выбора у регулятора не было — ставка должна была быть повышена, а денежно-кредитная политика (ДКП) снова отчетливо сместилась в сторону жесткой. О переходе к нейтральной ДКП к 2019 году речи больше не идет.

С 6 по 12 сентября совокупный чистый отток капитала глобальных инвестфондов с фондового и долгового рынков РФ, по данным EPFR, составил 270 млн долларов — почти вдвое больше, чем неделей ранее. Причем основной удар принял на себя долговой рынок — всего за один день (6 сентября) доходности длинных выпусков ОФЗ взлетели с 8,8% до 9,15% годовых. А 10 сентября доходности ОФЗ доходили почти до 9,4%, таким образом,

спред ОФЗ и ключевой ставки ЦБ РФ превысил два процентных пункта (п. п.) впервые с 2014 года. В последующие дни напряжение спало, однако сентябрьский обвал на долговом рынке показал, насколько шаткой является финансовая стабильность.

«На данный момент еще нет официальной статистики за август, которая должна показать объем, который продали нерезиденты. По информации Минфина, доля нерезидентов сейчас составляет 26–27 процентов против 27,8 процента на начало августа, то есть 60–140 миллиардов рублей могло быть продано локальным инвесторам.

Росстат дал первую оценку динамики физического объема ВВП во втором квартале и по итогам полугодия: 1,9 и 1,7% в годовом выражении соответственно. Показатели не выбиваются из колеи официального прогноза МЭР на 2019 год (1,8%). Более интригующе выглядит цифра дефлятора ВВП (это усредненный рост цен на все элементы товаров и услуг, производимых в стране). По итогам второго квартала дефлятор составил 10,6% — это в четыре с лишним раза больше, чем темп роста цен в потребительском секторе экономики (2,3% во втором квартале). Таким образом, в экономике образуется своего рода инфляционный навес, который неизбежно будет транслирован на потребительскую сферу. В этом контексте заявление главы ЦБ Эльвиры Набиуллиной о выходе инфляции в будущем году в сверхтаргетный диапазон 5–5,5% годовых уже не кажется неожиданным.

По итогам восьми месяцев *федеральный бюджет* сведен со значительным профицитом — 1,96 трлн рублей, или 3,1% ВВП, говорится в сообщении Минфина России. Первичный профицит, то есть баланс доходов и расходов без учета затрат на обслуживание госдолга, сложился на уровне 4,0% ВВП. В январе–июле профицит бюджета оценивался Минфином в 1,3833 трлн рублей, или в 2,5% ВВП. Таким образом, за один август профицит увеличился на 578 млрд рублей.

Бюджетное изобилие выглядит вполне предсказуемым на фоне стабильно дорожающей нефти. Средняя цена нефти российской экспортной смеси Urals в январе–августе достигла почти 70 долларов за баррель против 50 долларов за баррель в аналогичном отрезке предыдущего года, прирост — 39%. Динамика рублевой цены нефти, определяющей налоговые поступления от нефтегазовых компаний в бюджет, выросла еще сильнее: на 45%, до 4230 рублей. Дополнительным фактором ее роста стало ослабление рубля.

Объем Фонда национального благосостояния (ФНБ) на 1 сентября 2018 года составил 5,160278 трлн рублей, что эквивалентно 75,795 млрд долларов. ФНБ вырос с начала года на 10 млрд долларов, в том числе около полумиллиарда составили доходы от управления его средствами.

За январь–июль 2018 года балансовая прибыль российского банковского сектора достигла 776,2 млрд. рублей. Это лишь немногим меньше чистого финансового результата его работы по итогам всего 2017 года. Такой результат стал следствием резкого, более чем двукратного сокращения совокупных убытков убыточных банков. Рентабельность активов (ROA) поставила 1,5%, рентабельность капитала (ROE) — 14,9% в годовом выражении, что лучше показателей за весь 2017 год.

Основная положительная тенденция — восстановление прибыльности регулярных банковских операций, на 22% в номинальном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Снижение балансовой прибыли, наблюдаемое согласно официальной банковской отчетности, произошло в результате ускорения отчисления банками средств в резервы на возможные потери по ссудам. По сравнению с аналогичным периодам 2017 года этот показатель увеличился более чем в 3 раза, с 183 до 582 млрд рублей. Позитивная тенденция прошлого года, когда резервы практически не росли, в текущем году сменилась их ростом, свидетельствующим о сохранении серьезных проблем с качеством банковских активов. Отношение сформированных резервов к совокупным банковским активам сохраняется в последние месяцы на рекордном уровне — 8,5%.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. В2 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

(а) конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);

(б) в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);

(с) основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

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

В данном отчете оценке подлежит одна обыкновенная бездокументарная акция непубличного акционерного общества. Данный актив признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б)).

В соответствии с допущениями раздела 3 данного отчета, объект оценки, являющейся долевым инструментом другой организации, не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами, а также отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

Акции АО «Практика» не представлены на организованном фондовом рынке Российской Федерации. То есть, и основной рынок, и внебиржевой фондовый рынок, для объекта оценки отсутствуют.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 для оценки СС могут использоваться 3 группы исходных данных:

- наиболее приоритетные (уровень 1);
- допустимые (уровень 2);
- наименее предпочтительные (уровень 3).

К уровню 1 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 относит ценовые корректировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым фирма имеет доступ на дату оценки.

Исходные данные уровня 2 по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 представляют собой наблюдаемые данные уровня 1 (кроме ценовых корректировок). Примерами таких данных можно назвать процентные свопы, лицензионные соглашения, запасы готовой продукции в точке розничной торговли и др.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 определяет исходные данные уровня 3 как ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.

В данном Отчете при оценке объекта оценки (одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Практика») будут использоваться ненаблюдаемые исходные данные. Однако, при оценке собственного капитала АО «Практика», будут использованы данные уровня 2.

11.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Оценка стоимости имущества предприятия несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом в соответствии с ФСО № 1 (п. 11) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный 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.

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

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

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

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов, проводится обоснование применимости подходов к оценке.

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

11.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

11.2.1. Доходный подход

В соответствии с п. В10 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13,

«В10 Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- (б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом.

11.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии со статьей 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

В соответствии с п.9. ФСО №8:

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

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

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

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

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Вывод о возможности применения доходного подхода:

Доходный подход реализуется следующими методами: метод дисконтирования денежных потоков, метод капитализации или метод остаточных доходов. Суть доходного подхода – это определение ожидаемых доходов от объекта оценки. Оценщик при прогнозировании доходов обычно опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы.

Ретроспективные данные о деятельности предприятия пока не накоплены, а Бизнес-план отсутствует. Организация не получает выручку. Положительная чистая прибыль формируется в результате получения процентов по займу, который заканчивается в 2019 году.

По вышеуказанным причинам провести расчеты доходным подходом не возможно.

11.2.2. Сравнительный подход

В соответствии с п. В5 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«В5 При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки».

В соответствии с п.12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применить, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

11.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с п.10 ФСО № 8

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

10.1. Организацией-аналогом признается:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

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

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

В зависимости от наличия и доступности информации, характеристик объекта оценки, предмета и условий предполагаемой сделки с объектом оценки в рамках сравнительного подхода Оценщиком применяются следующие методы:

- метод компании-аналога;

- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

Метод компании-аналога, как правило, применяется в случае, когда размер оцениваемого участия в уставном (складочном) капитале является неконтрольным.

Источником информации о ценах сопоставимых сделок с аналогами объекта оценки являются данные о ценах сделок с акциями и другими ценными бумагами, совершаемых на открытых фондовых рынках (на биржах и в системах открытой электронной внебиржевой торговли), в случае если объект такой сделки не предоставляет его владельцу какие-либо полномочия контроля.

В случае если объектом оценки является контрольное участие, Оценщик должен осуществить корректировку в размере премии за контрольное участие.

Метод сделок, как правило, применяется в случае, когда размер оцениваемого участия в уставном (складочном) капитале является контрольным.

Источником информации о ценах сопоставимых сделок с аналогами объекта оценки являются:

- данные о ценах сделок с акциями и другими ценными бумагами, долями (вкладами) в уставных (складочных) капиталах, в случае если объект такой сделки предоставляет его владельцу все или некоторые полномочия контроля;

- данные о ценах сделок в форме слияний, присоединений (поглощений) или продажи предприятия (бизнеса) в целом.

В случае если объектом оценки является неконтрольное участие, Оценщик должен осуществить корректировку в размере скидки за неконтрольное участие.

Метод отраслевых коэффициентов

Источником информации являются, как правило, данные специализированных отраслевых исследований (обзоров), составленных на основе анализа не менее чем половины предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

Оценщик осуществляет и отражает в Отчете действия, направленные на установление соответствия результатов таких исследований, применяемым методам оценки, принципам оценки, характеристикам объекта оценки, предмету и условиям предполагаемой сделки с объектом оценки.

Оценщик должен проверить и отразить в Отчете соответствие результатов, полученных при применении данного метода, результатам, полученным с использованием других подходов и методов оценки.

Как правило, результаты, полученные при применении данного метода, являются индикативными и не применяются при выведении итоговой величины стоимости, или им придается наименьший удельный вес.

Вывод о возможности применения сравнительного подхода:

Финансово-хозяйственная деятельность предприятия на дату оценки **начата**, но информация о **деятельности не накоплена в объеме**, достаточном для анализа и расчетов. Информация о сделках с пакетами акций или долями компаний указанного вида деятельности сопоставимого масштаба в открытых источниках не представлена. По этой причине Оценщик принял решение об отказе от использования сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

11.2.3. Затратный подход

В соответствии с п. В8 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«В8 При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). В основе этого подхода лежит предполагаемая позиция покупателя, не согласного платить за актив больше текущей стоимости его замещения (приложение В9 к МСФО 13).

11.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии со статьей 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки».

Вывод о возможности применения с затратного подхода:

По мнению оценщика, текущую стоимость замещения собственного капитала АО «Практика», с учетом сделанных допущений, возможно определить как рыночную стоимость в рамках затратного подхода в соответствии с федеральными стандартами оценки. При этом, по мнению оценщика, возможно определить рыночную стоимость активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности по РБСУ.

Затратный подход – метод накопления активов, возможно применить, т.к. объектом оценки является предприятие, обладающее активами, которые имеют денежную оценку.

Вывод по подразделу. На дату оценки возможна оценка Затратным подходом. Оценка Сравнительным подходом и Доходным подходом не возможна. Поэтому оценка Сравнительным подходом и Доходным подходом не осуществлялась.

12. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 11 ФСО-8 «Оценка бизнеса (ФСО-8)», В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

В соответствии с п. 12 ФСО-8 «Оценка бизнеса (ФСО-8)», При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

В соответствии с п.11.1, При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В данном отчете предполагается дальнейшее существование организации, поэтому будет использован *метод накопления активов*.

В соответствии с п.11.3, При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При оценке предприятий методом накопления активов стоимость бизнеса определяется как рыночная стоимость всех активов общества за вычетом текущей стоимости его обязательств. При расчете скорректированных чистых активов оценщик придерживался Приказа от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

Метод реализуется в несколько этапов:

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169895/#p31

© КонсультантПлюс, 1992-2014

В данном отчете для расчета стоимости предприятия был использован метод накопления активов, так как предполагается дальнейшее существование компании. К сожалению, данный подход по своей природе строго статичен и не дает возможности оценить компанию как функционирующее предприятие. Скорее в этом случае компания рассматривается просто как набор недвижимости, оборудования, товарно-материальных запасов, счетов дебиторов и других активов. Преимуществом является меньшая умозрительность и независимость от достоверности прогноза развития.

Рыночная стоимость активов и обязательств компании в рамках затратного подхода определяется путем корректировки стоимости соответствующих статей бухгалтерского баланса. Корректировка необходима, поскольку балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости.

Стоимость собственного капитала общества определяется как разница между рыночной стоимостью активов организации и обязательств.

Статьи баланса, составляющие менее 2% стоимости имущества, корректировке обычно не подлежат.

Оценщик получил бухгалтерскую информацию по состоянию на 30.06.2018 г. в виде Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. и ОСВ за январь-август 2018 г. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 31.08.2018 по дату оценки не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался информацией ОСВ на 31.08.2018 г.

Таблица 8. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.06.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.08.2018 по информации ОСВ, тыс.руб.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	500 000	500 000	500 000
Отложенные налоговые активы	1180	31	13	13
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Итого по разделу I	1100	500 031	500 013	500 013
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	28 812	58 294	8 417
Финансовые вложения	1240	83 800	78 500	76 000
Денежные средства	1250	93	500	357
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
Итого по разделу II	1200	112 705	137 294	84 774
БАЛАНС	1600	612 736	637 307	584 787
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	525 000	525 000	525 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0
Резервный капитал	1360	1752	4221	4 221
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	82 671	104 903	53 381
Итого по разделу III	1300	609 423	634 124	582 602
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.06.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.08.2018 по информации ОСВ, тыс.руб.
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0	0
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	3 157	3 117	2 119
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	66
Прочие обязательства	1550	156	66	0
Итого по разделу V	1500	3 313	3 183	2 185
БАЛАНС		612 736	637 307	584 787

12.1 Оценка статьи «Основные средства»

Основные средства не учтены в Бухгалтерском учете АО «Практика».

12.2. Оценка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений

Код строки баланса (1170).

К финансовым вложениям относятся:

государственные и муниципальные ценные бумаги;

ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

предоставленные другим организациям займы;

деpositные вклады в кредитных организациях;

дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

вклады организации-товарища по договору простого товарищества;

прочие аналогичные вложения.

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;

векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;

вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование

(временное владение и пользование) с целью получения дохода; драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов. В случае, если организации оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и организация не принимает решения о таком приобретении, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты коммерческой организации (в составе прочих расходов) или увеличение расходов некоммерческой организации того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения;
вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения считаются долгосрочными, если срок их погашения (обращения) превышает 12 месяцев.

Таким образом, по группе статей «Долгосрочные финансовые вложения» показываются наряду с долгосрочными инвестициями в дочерние и зависимые общества долгосрочные инвестиции организации в уставные капиталы других организаций, в государственные ценные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций, а также представленные другим организациям займы.

Для приведения величины полученных займов с учетом процентов к получению в текущую стоимость данные величины дисконтируются на срок с даты погашения до даты оценки по средневзвешенным процентным ставкам по предоставленным кредитам кредитными организациями нефинансовым организациям.

Код строки (1240).

К финансовым вложениям относятся:

государственные и муниципальные ценные бумаги;
ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
предоставленные другим организациям займы;
депозитные вклады в кредитных организациях;
дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
прочие аналогичные вложения.

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей

перепродажи или аннулирования;
 векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
 вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
 драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
 суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
 вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
 иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения считаются краткосрочными, если срок их погашения (обращения) менее 12 месяцев.

По строке 1240 отражается:

[Сальдо дебетовое по счету 58 «Финансовые вложения», в части финансовых вложений со сроком погашения (обращения) менее 12 месяцев]

плюс

[Сальдо дебетовое по счету 55 «Специальные счета в банках», в части сумм на депозитных счетах, относящихся к краткосрочным вложениям]

минус

[Сальдо кредитовое по счету 59 «Резерв под обесценение финансовых вложений», в части сумм, относящихся к краткосрочным вложениям]

Таким образом, по группе статей «Краткосрочные финансовые вложения» могут быть показаны займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев, финансовые векселя и финансовые вложения, согласно договорам по переуступке.

В составе долгосрочных вложений:

Всего, руб.	500 000 000
Паи	0
Займы	500 000 000

Таблица 9. Перечень долгосрочных займов и их характеристики

Договор	Заемщик	Дата представления	Срок погашения суммы займов единовременно	Сумма выданного займа, руб.	Процентная ставка	Порядок выплаты процентов	Условия договора
Договор займа ПР-01/201604 от 11.04.2016	ОАО "ТОРОС" (с 13.02.17-АО «ТОРОС»)	13.04.2016 г.	15.02.2019 г.	500 000 000	12%	одновременно с суммой займа	Стандартные

Дата предоставления информации о накопленных процентах – 31 августа 2018 г. Проценты, накопленные до 31.08.2018 г., учтены в составе дебиторской задолженности.

Таблица 10. Расчет процентов с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Срок действия договора	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.09. 2018 по дату окончания договора, руб.
500 000 000	15.02.2019	12%	01.09.2018	15.02.2019	167	27 452 055

Таблица 11. Расчет текущей стоимости займа

Сумма займа, руб.	Проценты, накопленные с 01.09. 2018 по дату окончания договора, руб.	Проценты, накопленные до 31.08.2018 г., из состава дебиторской задолженности	Сумма займа + проценты, гл дпту окончания договора руб.
500 000 000	27 452 055	8 383 562	535 835 617

Сумма займа + проценты на дату окончания договора, руб.	Дата оценки	Дата окончания договора	Период дисконтирования, дней	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость займа, руб.
535 835 617	21.09.18	15.02.19	147	0,40	6,24%	0,9761	523 029 145

*см. рис.ниже

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (по 30 крупнейшим банкам)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								
	до востребования***	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	
Январь 2018	2,55	3,10	4,88	4,80	5,88	5,64	5,49	5,82	6,64	6,05	6,02	6,03	6,66	6,68	6,91	6,07	6,59	5,14	
Февраль 2018	3,10	3,45	4,52	4,98	5,80	5,42	5,38	5,48	6,20	6,16	6,20	5,86	6,49	6,53	6,57	5,90	6,56	8,20	
Март 2018	2,68	3,12	4,62	5,00	5,81	5,53	5,42	5,53	6,13	5,63	6,13	5,93	6,22	6,26	6,50	5,95	5,85	5,40	
Апрель 2018	3,51	3,89	4,58	4,40	5,44	5,59	5,28	5,33	5,61	5,52	5,61	5,71	6,11	6,17	6,38	5,73	5,34	4,01	
Май 2018	3,51	3,87	4,63	4,27	5,59	5,67	5,38	5,43	5,91	5,44	5,91	5,72	6,19	6,28	6,34	5,75	6,39	6,09	
Июнь 2018	3,28	3,75	4,67	4,35	5,49	5,05	5,06	5,13	5,62	5,57	5,62	5,76	6,32	6,46	6,35	5,80	6,38	5,56	
Июль 2018	4,53	4,59	4,73	4,35	5,41	4,96	5,03	5,06	5,64	6,08	5,65	5,84	6,33	6,24	6,19	5,87	6,60	5,40	

* средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов. Динамика показателя определяет уровень процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.

**итные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансо
(по 30 крупнейшим банкам)**

	% годовых							
	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь 2018	6,03	6,66	6,68	6,91	6,07	6,59	5,14	6,59
Февраль 2018	5,86	6,49	6,53	6,57	5,90	6,56	8,20	6,57
Март 2018	5,93	6,22	6,26	6,50	5,95	5,85	5,40	5,82
Апрель 2018	5,71	6,11	6,17	6,38	5,73	5,34	4,01	5,32
Май 2018	5,72	6,19	6,28	6,34	5,75	6,39	6,09	6,36
Июнь 2018	5,76	6,32	6,46	6,35	5,80	6,38	5,56	6,37
Июль 2018	5,84	6,33	6,24	6,19	5,87	6,60	5,40	6,60

среднемесячные процентные ставки в годовом исчислении; рассчитанные по формуле: $\text{годовое значение} = \text{ежемесячные ставки} \times 12$; учитываются в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.

Рис. информация о ставках с сайта cbr.ru

Краткосрочные вложения.

К краткосрочным вложениям отнесены средства на депозите в ПАО «БАНК СГБ» в размере 76 000 000 руб.

Таблица 12. Расчет процентов по депозиту с даты предоставления информации

Сумма депозита, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления % (дата оценки)	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.09. 2018 по дату оценки, руб.
76 000 000	5,84%	01.09.2018	21.09.2018	21	255 360

Таблица 13. Расчет стоимости КФВ

Сумма займа, руб.	Проценты, накопленные с 01.09. 2018 по дату оценки, руб.	Проценты, накопленные до 31.08.2018 г., из состава дебиторской задолженности	Сумма займа + проценты на дату оценки, руб.
76 000 000	255 360	0	76 255 360

12.3 Оценка дебиторской задолженности

Под дебиторской задолженностью понимаются права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг. В целом она разделяется на текущую дебиторскую задолженность и просроченную. В свою очередь из просроченной задолженности выделяется задолженность, по которой истек срок исковой давности. Оценка дебиторской задолженности должна исходить из определения дебиторской задолженности как части имущества должника (ст. 128 и 132 ГК РФ).

Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение стоимости задолженности, иными словами определение денежного эквивалента, который ожидается по-

лучить. Следует отметить, что этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной величины, учтенной по балансу (балансовая стоимость дебиторской задолженности).

По правилам бухучета, существовавшим ранее, дебиторская задолженность может подразделяться на группы:

- задолженность покупателей и заказчиков за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги;
- задолженности зависимых и дочерних обществ;
- суммы авансов, уплаченных другим организациям,
- задолженность учредителей;
- задолженности прочих дебиторов (финансовых и налоговых органов, работников, причинивших ущерб, подотчетных лиц и т.п.).

Таблица 14. Состав Дебиторской задолженности (с учетом корректировки, сделанной оценщиком)

Наименование показателя	Сумма, руб.	Комментарий	Сумма, принятая к расчету, руб.
Расчеты по имущественному и личному страхованию	10 775,93		-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (УК «АГАНА»)	21 583,33		-
проценты по займу, руб.	8 383 561,65	Проценты уже учтены при расчете (переоценке) краткосрочных финансовых вложений	
Итого по счету 76	8 415 920,91		
прочая задолженность, руб.	1 460,00	Не будет переоцениваться из-за незначительности величины	1 460
Всего дебиторская задолженность	8 417 380,91		1 460

Поскольку % по вкладам учтены при переоценке вложений, а ДЗ прочих дебиторов является несущественной величиной, в расчетах принимается стоимость ДЗ в размере прочей ДЗ – 1 460 руб.

12.4 Оценка кредиторской задолженности

По информации 31.08.2018, кредиторская задолженность в бухгалтерском учете отражена в размере 2 119 тыс.руб, это расчеты с бюджетом по налогу на прибыль.

12.5 Расчеты

Таблица 15. Расчет стоимости 100% собственного капитала затратным подходом

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.08.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
АКТИВ			
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.08.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Финансовые вложения	1170	500 000	523 029
Отложенные налоговые активы	1180	13	13
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Итого по разделу I	1100	500 013	523 042
II. Оборотные активы			
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	8 417	1
Финансовые вложения	1240	76 000	76 255
Денежные средства	1250	357	357
Прочие оборотные активы	1260	0	0
Итого по разделу II	1200	84 774	76 613
БАЛАНС	1600	584 787	599 655
ПАССИВ			
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	2 119	2 119
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	66	66
Прочие обязательства	1550	0	0
Итого по разделу V	1500	2 185	2 185
Итого обязательства		2 185	2 185
Разность между активами и обязательствами		582 601	597 470

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Практика», определенная методом накопления активов в рамках Затратного подхода, без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, составит округленно

597 470 000 рублей

В предыдущем разделе были определены скидки на неконтрольный характер доли собственности и на недостаточную ликвидность доли собственности.

Таблица 16. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом

Стоимость 100% пакета, руб.	597 470 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0,0%
Скидка на недостаточную ликвидность, %	0,0%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	597 470 000
Количество акций в составе 100% пакета, штук	525 000
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	1 138,038

Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	1 138,04
Количество оцениваемых акций, шт.	1
Стоимость оцениваемых акций, руб.	1 138,04

Таким образом, стоимость 1 обыкновенной акции в составе 100% пакета, определенная затратным подходом, на дату оценки 21 сентября 2018 года, округленно, --

1 138,04 рубля
(Одна тысяча сто тридцать восемь рублей четыре копейки).

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.

В соответствии с п.69 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, «Организация должна выбирать исходные данные, соответствующие тем характеристикам актива или обязательства, которые участники рынка принимали бы во внимание при осуществлении сделки в отношении данного актива или обязательства. В некоторых случаях такие характеристики приводят к необходимости корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт за неконтролирующую долю участия). Однако оценка справедливой стоимости не должна включать премию или дисконт, которые не согласуются с единицей учета, предусмотренной тем стандартом, который требует или разрешает эту оценку справедливой стоимости.

Скидка на неконтрольный характер доли собственности – денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия в связи с уровнем относительного участия владельца этой доли в принятии решений и деятельности компании.

Стоимость владения (распоряжения) контрольным пакетом всегда выше стоимости владения (распоряжения) миноритарным пакетом. Это обуславливают следующие основные элементы контроля:

- * выборы Совета директоров и назначение менеджеров;
- * определение вознаграждения менеджеров и их привилегий;
- * определение политики предприятия, изменение стратегии развития бизнеса;
- * принятие решений о поглощениях или слияниях с другими компаниями;
- * принятие решений о ликвидации, распродаже имущества предприятия;
- * принятие решения об эмиссии;
- * изменение уставных документов;
- * распределение прибыли по итогам деятельности предприятия, в том числе установление размеров дивидендов;
- * принятие решения о продаже или приобретении долей компании.

С учетом цели оценки, и задания на оценку (оценивается 1 акция в составе 100% пакета), можно сделать вывод о том, что скидка на неконтрольный характер пакета отсутствует (то есть, составляет 0%)

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

- размер оцениваемого пакета. Если продается 100%-й пакет акций, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;
- тип общества, является оно публичным, или нет;
- неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Поскольку активы оцениваемого общества – финансовые вложения, а обязательства незначительны, решено назначить скидку на низкую ликвидность в размере 0%.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. В40 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, «При взвешивании показателей справедливой стоимости, полученных в результате использования нескольких методов оценки, организация должна рассмотреть обоснованность диапазона оценок справедливой стоимости. Цель заключается в том, чтобы определить ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной для справедливой стоимости в текущих рыночных условиях. Широкий диапазон оценок справедливой стоимости может указывать на необходимость проведения дополнительного анализа».

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных тремя подходами, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

В качестве основных показателей, по которым определяется наибольшее соответствие какого-либо подхода рыночной стоимости объекта оценки, рассматриваются:

- качество и полнота исходной информации, на основе которой проводился анализ;
- соответствие требованиям рыночной стоимости, способность учитывать конъюнктурные колебания;
- субъективность применяемых допущений;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В данном отчете при расчете стоимости пакета акций АО «Практика» был использован Затратный подход.

Отказ от Сравнительного и Доходного подходов обоснован в соответствующей главе данного отчета.

При применении Затратного подхода использовался метод накопления активов. Данный метод обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет, по меньшей мере, ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

С точки зрения Затратного подхода оцениваемое общество обладает различными видами активов, рыночная стоимость которых была учтена при расчетах. При проведении переоценки активов были учтены специфические особенности характерные для каждого вида, которые влияют на их стоимость.

Поскольку использован один подход, при определении итоговой величины рыночной стоимости признан результат по этому подходу. В данном случае при оценке Общества результат по Затратному подходу учитывался с весом (1,0).

Таблица 17. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		
Затратный	1 138,04	1,0	1 138,04
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			1 138,04
Итого округлённо			1 138,04

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Практика» (АО «Практика»), по состоянию на 21 сентября 2018 года

1 138,04 рубля
(Одна тысяча сто тридцать восемь рублей четыре копейки).

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

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

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
6. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
8. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки:
21 сентября 2018 года.

ОЦЕНЩИК:



Ильинская Т.В.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный Закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 26.12.995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
5. «Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»;
6. Оценка бизнеса. Под редакцией Грязновой А.А., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
7. Есипов В., Маховикова Г. Оценка бизнеса. Учебник для вузов. – СПб., ПИТЕР, 2003;
8. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник. СПбГУ, 2003 г.
9. Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Учебник. – М.: ООО «ТК Велби», 2002 г.
10. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. В.И.Кошкина. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.
11. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(Р), «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
12. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Отв. редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.;
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
15. Козырев А.Н. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М.: «РИЦ ГШ ВС РФ», 2003 г.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 1

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ОЦЕНЩИКА**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

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

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «26» декабря 2007 г. за регистрационным
номером 002352

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

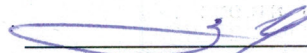
Информация о выполненных отчетах об оценке: за период с 2014 г. по 2017 г. подтверждается.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 января 2018 г.

Дата составления выписки 16 января 2018 г.

Исполнительный директор




(подпись)

С.Д. Заякин



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

Исполнительному директору
Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

05.07.2012 № 54-03430-12
на № 4477/312-ю от 05.07.2012

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 5 экземплярах
лз, № 2

М.Х. Попова

ПОЛИС № 022-073-001874/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001874/18 от 25.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ильинская Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» июля 2018 г. по «02» июля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Ильинская Татьяна Владимировна

(Ильинская Т.В.)

«25» июня 2018г.

ПОЛИС № 022-073-001581/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001581/17 от 29.12.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3\4, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2018 г. по «31» декабря 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 29.12.2017г.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №452/17 от 13.07.2017г.

М.П.
«29» декабря 2017г.

Исполнитель Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:

Закрытое акционерное общество
«Центр независимой оценки»

Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«29» декабря 2017г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000431-3

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ильинской Татьяне Владимировне

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » октября 2020 г.

000071 - KA3

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2018 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	06	2018
Организация <u>Акционерное общество "Практика"</u>		по ОКПО 01601724		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 9705063849		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>		по ОКВЭД 64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества</u> / <u>Частная собственность</u>		по ОКОПФ / ОКФС 12267 16		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) <u>115035, Москва г, Садовническая ул, дом 13, строение 12, помещение I, комната №7</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	500 000	500 000	523 200
	в том числе:				
	займы выданные	1171	500 000	500 000	523 200
	Отложенные налоговые активы	1180	13	31	15
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	13	31	15
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	60
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	-	-	60
	Итого по разделу I	1100	500 013	500 031	523 275
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	58 294	28 812	28 439
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1231	58 192	28 438	28 361
	расчеты по ДМС	1232	18	40	36
	авансы выданные	1233	70	26	27
	проценты по депозитам	1234	14	308	15
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	78 500	83 800	11 200
	в том числе:				
	депозит	1241	78 500	83 800	11 200
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	500	93	233
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	500	93	233
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	14
	Итого по разделу II	1200	137 294	112 705	39 886
	БАЛАНС	1600	637 307	612 736	563 161

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	525 000	525 000	525 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	4 221	1 752	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	104 903	82 671	35 048
	Итого по разделу III	1300	634 124	609 423	560 048
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 117	3 157	3 037
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	1521	3 114	3 157	3 018
	расчеты с поставщиками	1522	3	-	19
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	66	156	76
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1541	66	156	76
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 183	3 313	3 113
	БАЛАНС	1700	637 307	612 736	563 161

Руководитель

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

12 июля 2018 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2018 г.

Организация Акционерное общество "Практика"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

30

06

2018

01601724

9705063849

64.99.1

12267

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 578)	(1 257)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 578)	(1 257)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	32 471	31 213
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(17)	(13)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	30 876	29 943
	Текущий налог на прибыль	2410	(6 157)	(5 998)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(18)	10
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	24 701	23 955

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	24 701	23 955
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Герасина Валерия
Игоревна**

(расшифровка подписи)

12 июля 2018 г.



АО "Практика"

Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2018 г. - Август 2018 г.

Счет, Наименование счета	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто1							
Субконто2							
09, Отложенные налоговые активы	БУ	31 134,64		8 908,27	26 902,08	13 140,83	
Оценочные обязательства и резервы	БУ	31 134,64		8 908,27	26 902,08	13 140,83	
26, Общехозяйственные расходы	БУ			2 106 468,84	2 106 468,84		
	НУ			2 196 437,87	2 196 437,87		
	ПР						
	ВР			-89 969,03	-89 969,03		
Аренда зданий, помещений	БУ			187 366,64	187 366,64		
	НУ			187 366,64	187 366,64		
	ПР						
	ВР						
ДМС	БУ			29 058,66	29 058,66		
	НУ			29 058,66	29 058,66		
	ПР						
	ВР						
Информация обязательная к раскрытию в СМИ	БУ			1 630,12	1 630,12		
	НУ			1 630,12	1 630,12		
	ПР						
	ВР						
Нотариальные услуги по тарифу	БУ			580,00	580,00		
	НУ			580,00	580,00		
	ПР						
	ВР						
Нотариальные услуги сверх тарифа	БУ			3 400,00	3 400,00		
	НУ			3 400,00	3 400,00		
	ПР						
	ВР						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	БУ			74 694,31	74 694,31		
	НУ						
	ПР						
	ВР			74 694,31	74 694,31		
Программное обеспечение специализированное	БУ			2 000,00	2 000,00		
	НУ			2 000,00	2 000,00		
	ПР						
	ВР						
Расходы на аудит	БУ			88 000,00	88 000,00		
	НУ			88 000,00	88 000,00		
	ПР						
	ВР						
Расходы на услуги регистратора	БУ			500,00	500,00		
	НУ			500,00	500,00		
	ПР						
	ВР						

Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	БУ			24 000,00	24 000,00		
	НУ			24 000,00	24 000,00		
	ПР						
	ВР						
Сопровождение программного обеспечения	БУ			339 300,00	339 300,00		
	НУ			339 300,00	339 300,00		
	ПР						
	ВР						
Страховые взносы	БУ			311 780,10	311 780,10		
	НУ			345 992,64	345 992,64		
	ПР						
	ВР			-34 212,54	-34 212,54		
Услуги почты	БУ			701,21	701,21		
	НУ			701,21	701,21		
	ПР						
	ВР						
ФОТ	БУ			1 043 457,80	1 043 457,80		
	НУ			1 173 908,60	1 173 908,60		
	ПР						
	ВР			-130 450,80	-130 450,80		
51, Расчетные счета	БУ	92 723,06		1 044 095 296,80	1 043 831 187,95	356 831,91	
40701810119000000313, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ"	БУ	88 823,06		1 044 090 296,80	1 043 823 387,95	355 731,91	
Аренда зданий, помещений	БУ				208 949,97		
Возврат депозитов	БУ			980 100 000,00			
Выплата дивидендов	БУ				60 000 000,00		
Госпошлина	БУ				1 600,00		
Доход от размещения на депозите	БУ			3 964 859,30			
Информация обязательная к раскрытию в СМИ	БУ				1 630,12		
Комиссии банков	БУ				12 536,31		
Налог на прибыль	БУ				9 313 828,00		
НДФЛ	БУ				152 244,00		
Нотариальные услуги	БУ				5 440,00		
Перевод денежных средств на расчетный счет	БУ				5 000,00		
Программное обеспечение специализированное	БУ				2 000,00		
Проценты по займам выданным	БУ			60 000 000,00			
Прочие поступления	БУ			25 437,50			
Размещение депозитов	БУ				972 300 000,00		
Расходы на аудит	БУ				88 000,00		
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	БУ				24 500,00		
Сопровождение программного обеспечения	БУ				339 300,00		
Страховые взносы	БУ				345 992,64		
Услуги почты	БУ				701,21		

ФОТ	БУ				1 021 664,60		
Штрафы, пени в бюджет и внебюджетные фонды	БУ				1,10		
40701810999000002836, БАНК ГПБ (АО)	БУ	3 900,00		5 000,00	7 800,00	1 100,00	
Комиссии банков	БУ				7 800,00		
Перевод денежных средств на расчетный счет	БУ			5 000,00			
55, Специальные счета в банках	БУ	83 800 000,00		972 300 000,00	980 100 000,00	76 000 000,00	
55.03, Депозитные счета	БУ	83 800 000,00		972 300 000,00	980 100 000,00	76 000 000,00	
58, Финансовые вложения	БУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	НУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
58.03, Предоставленные займы	БУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	НУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
ТОРОС АО	БУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	НУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
Договор процентного займа ПР-01/201604 от 11.04.2016	БУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	НУ	500 000 000,00				500 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ			886 593,52	885 133,52	1 460,00	
	НУ			886 593,52	885 133,52	1 460,00	
	ПР						
	ВР						
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ			649 776,76	649 776,76		
	НУ			649 776,76	649 776,76		
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 630,12	1 630,12		
	НУ			1 630,12	1 630,12		
	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			27 500,00	27 500,00		
	НУ			27 500,00	27 500,00		
	ПР						
	ВР						
ИнфоТеКС Интернет Траст ОАО	БУ			2 000,00	2 000,00		
	НУ			2 000,00	2 000,00		
	ПР						
	ВР						
Лидер-Инновации АО	БУ			165 783,31	165 783,31		
	НУ			165 783,31	165 783,31		
	ПР						

	ВР						
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			3 980,00	3 980,00		
	НУ			3 980,00	3 980,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Орбита"	БУ			339 300,00	339 300,00		
	НУ			339 300,00	339 300,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"	БУ			21 583,33	21 583,33		
	НУ			21 583,33	21 583,33		
	ПР						
	ВР						
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"	БУ			88 000,00	88 000,00		
	НУ			88 000,00	88 000,00		
	ПР						
	ВР						
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ			236 816,76	235 356,76	1 460,00	
	НУ			236 816,76	235 356,76	1 460,00	
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 630,12	1 630,12		
	НУ			1 630,12	1 630,12		
	ПР						
	ВР						
ИнфоТеКС Интернет Траст ОАО	БУ			2 000,00	2 000,00		
	НУ			2 000,00	2 000,00		
	ПР						
	ВР						
Лидер-Инновации АО	БУ			165 783,31	165 783,31		
	НУ			165 783,31	165 783,31		
	ПР						
	ВР						
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			1 820,00	360,00	1 460,00	
	НУ			1 820,00	360,00	1 460,00	
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"	БУ			21 583,33	21 583,33		
	НУ			21 583,33	21 583,33		
	ПР						
	ВР						
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"	БУ			44 000,00	44 000,00		
	НУ			44 000,00	44 000,00		
	ПР						
	ВР						
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ		3 156 465,00	17 769 706,13	16 732 606,13		2 119 365,00
68.01, НДСЛ при исполнении обязанностей налогового	БУ			152 245,10	152 245,10		

Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			152 244,00	152 244,00		
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	БУ			1,10	1,10		
68.04, Налог на прибыль	БУ		3 156 465,00	17 617 461,03	16 580 361,03		2 119 365,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ		3 156 465,00	9 313 828,00	8 276 728,00		2 119 365,00
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ		3 156 465,00	9 313 828,00	8 276 728,00		2 119 365,00
68.04.2, Расчет налога на прибыль	БУ			8 303 633,03	8 303 633,03		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ			345 992,64	345 992,64		
69.01, Расчеты по социальному страхованию	БУ			27 572,31	27 572,31		
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			27 572,31	27 572,31		
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	БУ			256 203,17	256 203,17		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	БУ			256 203,17	256 203,17		
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			256 203,17	256 203,17		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	БУ			59 869,34	59 869,34		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	БУ			59 869,34	59 869,34		
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			59 869,34	59 869,34		
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	БУ			2 347,82	2 347,82		
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			2 347,82	2 347,82		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ			1 173 908,60	1 173 908,60		
	НУ			1 173 908,60	1 173 908,60		
	ПР						
	ВР						
71, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			701,21	701,21		
	НУ			701,21	701,21		
	ПР						
	ВР						
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			701,21	701,21		
	НУ			701,21	701,21		
	ПР						
	ВР						

75, Расчеты с учредителями	БУ			60 000 000,00	60 000 000,00		
75.02, Расчеты по выплате доходов	БУ			60 000 000,00	60 000 000,00		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	28 811 677,30		43 623 599,07	64 019 355,46	8 415 920,91	
	НУ	28 811 677,30		43 623 599,07	64 019 355,46	8 415 920,91	
	ПР						
	ВР						
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ	39 834,59			29 058,66	10 775,93	
	НУ	39 834,59			29 058,66	10 775,93	
	ПР						
	ВР						
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ	39 834,59			29 058,66	10 775,93	
	НУ	39 834,59			29 058,66	10 775,93	
	ПР						
	ВР						
АО "АльфаСтрахование"	БУ	39 834,59			29 058,66	10 775,93	
	НУ	39 834,59			29 058,66	10 775,93	
	ПР						
	ВР						
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	БУ	25 437,50		21 583,33	25 437,50	21 583,33	
	НУ	25 437,50		21 583,33	25 437,50	21 583,33	
	ПР						
	ВР						
Лидер-Инновации АО	БУ	25 437,50			25 437,50		
	НУ	25 437,50			25 437,50		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"	БУ			21 583,33		21 583,33	
	НУ			21 583,33		21 583,33	
	ПР						
	ВР						
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	28 746 405,21		43 602 015,74	63 964 859,30	8 383 561,65	
	НУ	28 746 405,21		43 602 015,74	63 964 859,30	8 383 561,65	
	ПР						
	ВР						
Московский филиал "БАНК СГБ"	БУ	308 049,04		3 656 810,26	3 964 859,30		
	НУ	308 049,04		3 656 810,26	3 964 859,30		
	ПР						
	ВР						
ТОРОС АО	БУ	28 438 356,17		39 945 205,48	60 000 000,00	8 383 561,65	
	НУ	28 438 356,17		39 945 205,48	60 000 000,00	8 383 561,65	
	ПР						
	ВР						
80, Уставный капитал	БУ		525 000 000,00				525 000 000,00
80.01, Обыкновенные акции	БУ		525 000 000,00				525 000 000,00
82, Резервный капитал	БУ		1 752 388,23		2 468 781,61		4 221 169,84
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	БУ		1 752 388,23		2 468 781,61		4 221 169,84

84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ		82 671 008,52	62 468 781,61			20 202 226,91
84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ		82 671 008,52	62 468 781,61			20 202 226,91
90, Продажи	БУ			2 106 468,84	2 106 468,84		
	НУ			2 196 437,87	2 196 437,87		
	ПР						
	ВР			-89 969,03	-89 969,03		
90.08, Управленческие расходы	БУ			2 106 468,84		2 106 468,84	
	НУ			2 196 437,87		2 196 437,87	
	ПР						
	ВР			-89 969,03		-89 969,03	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			2 106 468,84		2 106 468,84	
	НУ			2 196 437,87		2 196 437,87	
	ПР						
	ВР			-89 969,03		-89 969,03	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				2 106 468,84		2 106 468,84
	НУ				2 196 437,87		2 196 437,87
	ПР						
	ВР				-89 969,03	89 969,03	
91, Прочие доходы и расходы	БУ			43 602 015,74	43 602 015,74		
	НУ			43 602 015,74	43 602 015,74		
	ПР						
	ВР						
91.01, Прочие доходы	БУ				43 602 015,74		43 602 015,74
	НУ				43 602 015,74		43 602 015,74
	ПР						
	ВР						
Доход от депозита	БУ				3 656 810,26		
	НУ				3 656 810,26		
	ПР						
	ВР						
Проценты к получению по кредитам и займам	БУ				39 945 205,48		
	НУ				39 945 205,48		
	ПР						
	ВР						
91.02, Прочие расходы	БУ			21 937,41		21 937,41	
	НУ			21 936,31		21 936,31	
	ПР			1,10		1,10	
	ВР						
Госпошлина	БУ			1 600,00			
	НУ			1 600,00			
	ПР						
	ВР						
Комиссии банков	БУ			20 336,31			
	НУ			20 336,31			
	ПР						
	ВР						
Штрафы, пени в бюджет и	БУ			1,10			

внебюджетные фонды	НУ						
	ПР			1,10			
	ВР						
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ			43 580 078,33		43 580 078,33	
	НУ			43 580 079,43		43 580 079,43	
	ПР			-1,10			1,10
	ВР						
<...>	БУ			43 580 078,33			
	НУ			43 580 079,43			
	ПР			-1,10			
	ВР						
96, Резервы предстоящих расходов	БУ		155 673,25	164 663,34	74 694,31		65 704,22
	НУ						
	ПР						
	ВР		155 673,25	164 663,34	74 694,31		65 704,22
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ		155 673,25	164 663,34	74 694,31		65 704,22
	НУ						
	ПР						
	ВР		155 673,25	164 663,34	74 694,31		65 704,22
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ		123 492,95	130 450,80	57 832,50		50 874,65
	НУ						
	ПР						
	ВР		123 492,95	130 450,80	57 832,50		50 874,65
Резерв ежегодных отпусков	БУ		123 492,95	130 450,80	57 832,50		50 874,65
	НУ						
	ПР						
	ВР		123 492,95	130 450,80	57 832,50		50 874,65
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ		32 180,30	34 212,54	16 861,81		14 829,57
	НУ						
	ПР						
	ВР		32 180,30	34 212,54	16 861,81		14 829,57
Резерв ежегодных отпусков	БУ		32 180,30	34 212,54	16 861,81		14 829,57
	НУ						
	ПР						
	ВР		32 180,30	34 212,54	16 861,81		14 829,57
99, Прибыли и убытки	БУ			10 401 193,60	43 580 081,28		33 178 887,68
	НУ			2 196 437,87	43 580 079,43		41 383 641,56
	ПР				-1,10	1,10	
	ВР			-89 969,03			89 969,03
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	БУ			2 106 468,84	43 580 078,33		41 473 609,49
	НУ			2 196 437,87	43 580 079,43		41 383 641,56
	ПР				-1,10	1,10	
	ВР			-89 969,03			89 969,03
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			2 106 468,84	43 580 078,33		41 473 609,49
	НУ			2 196 437,87	43 580 079,43		41 383 641,56
	ПР				-1,10	1,10	
	ВР			-89 969,03			89 969,03
99.02, Налог на прибыль	БУ			8 294 722,12		8 294 722,12	

99.02.1, Условный расход по налогам на прибыль	БУ			8 294 721,90		8 294 721,90	
99.02.3, Постоянное налоговое обязательство	БУ			0,22		0,22	
99.09, Прочие прибыли и	БУ			2,64	2,95		0,31
Итого	БУ	612 735 535,00	612 735 535,00	2 261 054 298,21	2 261 054 298,21	584 787 353,65	584 787 353,65
	НУ	528 811 677,30		95 876 131,75	157 654 069,70	508 417 380,91	41 383 641,56
	ПР				-1,10	1,10	
	ВР		155 673,25	-105 243,75	-105 243,75		155 673,25
001, Арендованные основные средства	БУ	281 200,00				281 200,00	
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ	943 138 559,81			523 417 276,81	419 721 283,00	

РЕШЕНИЕ № 2/18
ЕДИНСТВЕННОГО АКЦИОНЕРА
Акционерного общества «Практика»

г. Москва

«02» июля 2018 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, ИНН 7723594775, место нахождения: 117556, Россия, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1, этаж 2, комната 83 в помещении ХХХ), в лице Директора Мордавченкова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, являясь единственным акционером Акционерного общества «Практика», руководствуясь Гражданским Кодексом РФ и Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.95 г. №208-ФЗ, п. 15.1 Устава Акционерного общества «Практика»,

приняло следующее решение:

1. Выплатить дивиденды по обыкновенным именованным бездокументарным акциям Общества единственному акционеру Общества за счет нераспределенной прибыли прошлых лет (за 2016г. и 2017г.) в общем размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.
2. Выплатить дивиденды в денежной форме в безналичном порядке в срок не позднее 27 июля 2018 года.
3. Определить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, - 13 июля 2018 года.

Единственный акционер:

Акционерное общество

Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций

«Альтернативные инвестиции»,

в лице Директора Мордавченкова Андрея Анатольевича

