

Российская Федерация



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ № 1-АИ/11/02

об оценке

**Одной обыкновенной бездокументарной акции акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900,
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.**

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: **23 марта 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 № 11 от 15 марта 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/11/02, 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 «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.

Для цели актуализации в составе активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», стоимости обыкновенных бездокументарных акций акционерного общества «Регент», была определена справедливая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Регент»

по состоянию на 23 марта 2018 года

1 161,09 рубля**(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 09 копеек).**

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	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА.....	28
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
12. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	44
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.	56
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	59
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	60

ПРИЛОЖЕНИЯ

Регистрационный номер отчета:	№ 1-АИ/11/02
Дата составления отчета:	23 марта 2018 г.
Срок (период) проведения оценки:	20 -23 марта 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 «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Актуализация активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	23 марта 2018 г.
Дата составления отчета	23 марта 2018 г.
Срок проведения оценки	23 марта 2018 г.
Регистрационный номер отчета	№ 1-АИ/11/02
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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 оценку допущения, связанные 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 «Регент» в порядке их размещения -- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г. -- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.
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 «Регент» (АО «Регент»)
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 «Регент» (АО «Регент»), место нахождения АО «Регент»: 115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.13, стр.12, пом.1, комн.8, ОГРН 1167746314900 от 29 марта 2016 года, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.

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 стандартам...

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 «Регент» в порядке их размещения

-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

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. № 02352. Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г. №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы

	<p>00414/ОС2</p> <p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-04296/17 от 29.06.2017, СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 03.07.2017 по 02.07.2018, страховая сумма 10 000 000 рублей.</p> <p>Местонахождение оценщика: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1</p> <p>Почтовый адрес: 121165, г.Москва, ул.Студенческая, д.32, п.138</p> <p>Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru</p>
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор:	<p>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</p> <p>Свидетельство о регистрации № 137.000 выд. МРП 15.12.96 г.</p> <p>Юр. адрес: 123099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1.</p> <p>Почт. адрес: 123165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138.</p> <p>ОГРН 1027739088926 выдан 20 августа 2002 года Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г. Москве.</p>
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 ⁴ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;</p> <p>-- 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;</p> <p>-- Гражданская ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» (по-лис № 022-073-001581/17, сумма 100 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2018 до 31.12.2018 года</p>
<p>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»</p>	

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 № 11 от 15 марта 2018 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года
Регистрационный номер отчета:	1-АИ/11/02
Дата составления отчета:	23 марта 2018 г.
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.
	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	875 000 000 рублей
Количество размещенных акций	875 000
Количество участников	Один участник
Номинальная стоимость объекта оценки	1 000 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.		
	Загратный подход	Сравнительный	Доходный под-

		подход	ход
Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.	1 161,09	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 «Регент» (АО «Регент») гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г., на дату оценки 23 марта 2018 года

1 161,09 рубля

(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 09 копеек).

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

Цель настоящей оценки – определение *справедливой стоимости* объекта оценки, которая в соответствии с п.9, п.24 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 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.

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 избежать не-продуктивных 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.

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).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций. (п.7 ФСО-2).

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (П.8 ФСО-2)

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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.

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:

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 Бишопа 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 – в Гражданском кодексе РФ определение «нематериальных активов» отсутствует.

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).

Ценовой мультипликатор -- соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичному объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками.

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

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 «Регент», ОГРН 1167746314900,

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.,

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения

-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

Таблица 4. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Решение о выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года Решение о дополнительном выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 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 «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча) рублей	
Размер уставного капитала	875 000 000 рублей (Восемьсот семьдесят пять миллионов) рублей	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	
Количество акций, представленных для оценки	1 штука	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика
Количество оплаченных акций	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Информация заказчика
Количество голосующих акций в	875 000 (Восемьсот семьдесят	Расчет оценщика

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
обществе	пять тысяч) штук	
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	1 акция в составе 100% пакета	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ на акции	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года, Решение о дополнительном выпуске, зарегистрированное 22 июня 2016 г.
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84186-Н	
Подтверждение обращаемости акций	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных и размещенных акций, зарегистрирован 19 июля 2017г.	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных акций, зарегистрирован 19 июля 2017г.
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	<p>Полное наименование Регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"</p> <p>Сокращенное наименование Регистратора: АО "Новый регистратор"</p> <p>Место нахождения Регистратора: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30.</p> <p>Данные о лицензии Регистратора</p> <p>Номер лицензии: 045-13951-000001, Дата выдачи лицензии: 30.03.2006</p> <p>Срок действия лицензии: без ограничения срока действия</p> <p>Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам</p>	<p>Лист записи ЕГРЮЛ, выдан МИ ФНС № 46 по г. Москве 30 марта 2016 г.,</p> <p>Информация заказчика</p>
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	<p>Оценивается 1 акция в составе 100% пакета.</p> <p>Описание прав: 100% доля, имеют все права</p>	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Оцениваемый пакет предоставляет возможность принимать решения единолично (ФЗ «Об акционерных обществах»)
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация заказчика
Информация о сделках с акциями	Торги не проводились	

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
эмитента на организованных торгах		
Информация о распределении прибыли	Нет	Информация отсутствует ввиду незначительного срока деятельности организации
Информация о выплате дивидендов	Нет	По информации Отчета о ДС за 2016 год, дивиденды за 2016 год не выплачивались. Информация о выплате дивидендов за 2017 года на дату оценки отсутствует
Сведения о дополнительных выпусках акций эмитента	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.	В июне 2016 года единственным акционером АО «Регент» было принято решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных акций в количестве 400 000 (Четыреста тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) руб. каждая, решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано 22.06.2016г. за государственным регистрационным номером 1-01-84185-Н-00D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг еще зарегистрирован 19 июля 2017 г.
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 «Регент», 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, которому принадлежит на праве собственности объект оценки

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.

8.1.3. 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 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»).

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

В соответствии с Уставом АО «Регент».

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 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 разнообразность, 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 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%.

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

Информация, полученная от Заказчика:

- Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах на 31 декабря 2017 года;
- Оборотно-сальдовая ведомость на 28.02.2018 года.
- Бухгалтерский баланс ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» на 31 декабря 2017 года,
- Отчет о финансовых результатах ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» за январь-

декабрь 2017 года,
-- справка о займах.

8.1.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 6. Описание эмитента, выпустившего акции

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Регент» (далее – Общество)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Регент»
Место нахождения Общества	115035, РФ, г.Москва, ул.Садовническая, д.13, стр.12, пом.1, комн.8
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, ул.Садовническая, д.13, стр.12, пом.1, комн.8
Учредительный документ Общества	Устав АО «Регент», 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 паевой инвестиционный фонд акций «Альтернативные инвестиции»
Данные о регистрации проспектов ценных бумаг	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 12 мая 2016 года № Т1-48-2-09/67340 уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 21 июля 2017 года № Т1-L8-1-07/79639
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство и государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017758184, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 1167746314900 от 23 марта 2018 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	http://www.fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063743
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Коды по ОКВЭД 65.23.1, 67.13.4, 74.14 Основные виды деятельности: <ul style="list-style-type: none"> • 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;

Наименование показателя	Характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельностью; • Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции; • Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами. <p>Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами</p>
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 управления	В соответствии с Уставом АО «Регент»
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 «Регент»
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	
Конкуренция эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижи-	Нет

Наименование показателя	Характеристика показателя
мого имущества	

8.1.7. 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.

8.1.8. 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 «Регент»
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
02 июня 2016 г.	Решение единственного акционера о дополнительном выпуске акций в количестве 400 000 штук
22 июня 2016 г.	Зарегистрировано решение о дополнительном выпуске акций
19 июля 2017 г.	Зарегистрирован Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, в соответствии с которым размещено 350 000 ценных бумаг
21 июля 2017 г.	Уведомление о государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг

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

Предоставлены займы в размере 500 000 000 рублей и 15 920 000 рублей.

Средства в размере 236 800 000 рублей размещены на депозите.

Приобретена 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ», балансовая стоимость доли – 200 000 000 рублей.

8.1.10. 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 данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2017

Наименование показателя	Характеристика показателя	Значение показателя
Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполненных работах за репрезентативный период	Источник информации – Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2017 г.	Размещение денежных средств
Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период		-
Обязательства эмитента	Расчеты по налогам и сборам	3 939 000,00 рублей
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности	Чистая прибыль	62 505 000 руб.
	Балансовые активы	979 652 000 руб.
	Чистые активы	975 466 000 руб.
Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	Оборотные средства	113 277 тыс.руб.
	Текущие обязательства	4 181 тыс.руб.
	Коэффициент ликвидности	>1
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2017 года		975 466 000 руб.

9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА

Отчет об оценке содержит необходимые исходные данные и предоставляет Заказчику обоснование справедливой стоимости объекта оценки для цели актуализации рыночной стоимости акций АО «Регент» 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 оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

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

В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении). Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).

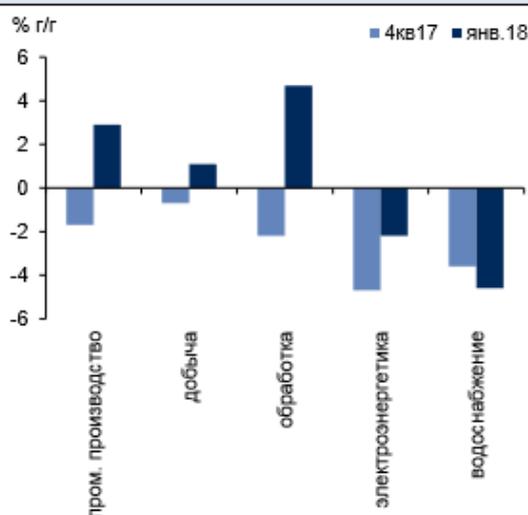
В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по

оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

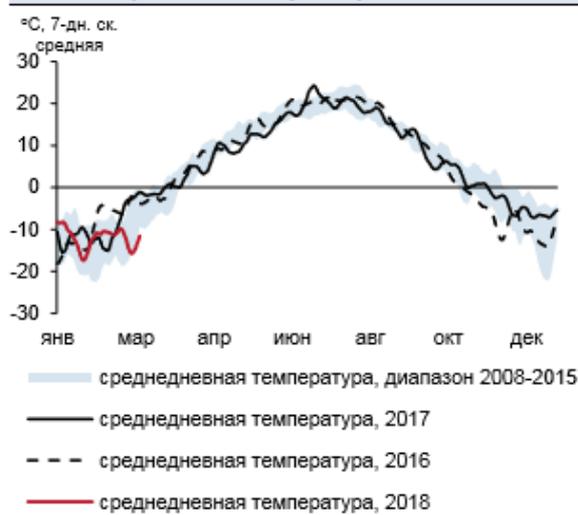
Производственная активность. По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17). В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых. Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: среднесуточная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года. В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы. На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, среднесуточная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными согла-

шениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2кв18.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года. Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования. Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв7). По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

Рис. 5. Композитный индекс PMI на максимальных уровнях с 2013 года



Источник: Мажик, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Удельный вес предприятий, отметивших неопределенность экономической ситуации как фактор ограничения роста выпуска

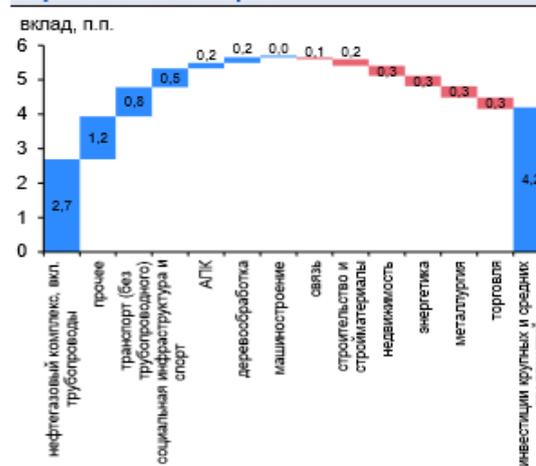


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике. В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом. Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых) и сооружения и еще треть – в машины и оборудование. При этом последняя группа продемонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год), что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года. Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

Рис. 9. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году превысил ожидания

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост инвестиций крупных и средних предприятий обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику. Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья продолжает расти высокими темпами (23,3 % г/г в январе после 29,1 % г/г в декабре, 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе ускорился до 17,1 % г/г после 9,2 % г/г в декабре и 8,8 % г/г в 4кв17. В последние два месяца в положительную область вышли годовые темпы роста в строительстве (0,2 % г/г в январе после 1,3 % г/г в декабре). Восстановление строительного сектора оказывает поддержку производству стройматериалов.

Рис. 11. Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Во второй половине 2017 года ускорился рост выпуска строительных материалов

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов – 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее). В помесечном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе. В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в

2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения. Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA). По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре). Автомобильный рынок продолжает уверенно расти. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в январе и феврале составили 148,1 и 150,8 тыс. штук соответственно (в декабре было продано 141,7 тыс. шт. SA). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 31,3 % г/г в январе и 24,7 % г/г в феврале (по сравнению с 14,0 % г/г в декабре и 15,4 % г/г в 4кв17), что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. Рост автомобильного рынка поддерживается расширением портфеля автокредитов (+14,9 % в целом за 2017 год).

Рис. 7. Розничный товарооборот продолжил рост темпами, сопоставимыми с концом прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Показатели потребительской уверенности достигли максимальных уровней



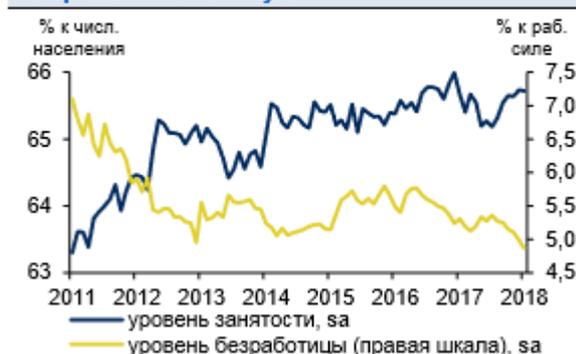
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17). Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Кроме того, четвертый месяц подряд индекс превышает пороговый уровень 100, который указывает на преобладание позитивных настроений среди потребителей. При этом уверенную восходящую динамику демонстрируют как ожидания респондентов, так и их

оценки текущей ситуации, в том числе изменений личного материального положения. Указанные тенденции подтверждают данные о продолжающемся восстановлении потребительского спроса на фоне роста заработной платы и ускорения роста розничного кредитования.

В январе 2018 года **уровень безработицы** с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума. На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы. Усиление дефицита на рынке труда подтверждается и данными служб занятости. Коэффициент напряженности — отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках — в январе 2018 г. продолжил снижение к минимальным за весь период наблюдения значениям, зафиксированным летом 2014 года (данные с устранением сезонности).

Рис. 13. В январе уровень безработицы (с устранением сезонности) обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Коэффициент напряженности подтверждает усиление демографических ограничений на рынка труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г — это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту.

Рис. 15. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 16. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря. Одним из значимых факторов роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе, которая в ноябре и декабре демонстрировала темпы роста, превышающие 13 % г/г в номинальном выражении (прирост в прочих видах деятельности составил 7,6 % г/г в декабре и 7,2 % г/г в ноябре).

10.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И ОТРАСЛИ

Итоги 2017 года в банковском секторе:

За 2017 год активы банков выросли на 9%, кредиты населению – на 13,2%, кредиты корпорациям – на 3,7%, что заметно превысило результаты 2016 года. Мы отмечаем заметную активизацию розничного кредитования на фоне все более отчетливых признаков перехода населения к потребительской модели поведения, что может выступить фактором повышения инфляционного давления в обозримой перспективе. Прибыль банковского сектора оказалась ниже итогов 2016 года из-за разового доформирования значительного объема резервов банками, проходящими процедуру финансового оздоровления. Долларизация депозитов за 2017 год снизилась до предкризисных уровней, в том числе из-за укрепления курса рубля.

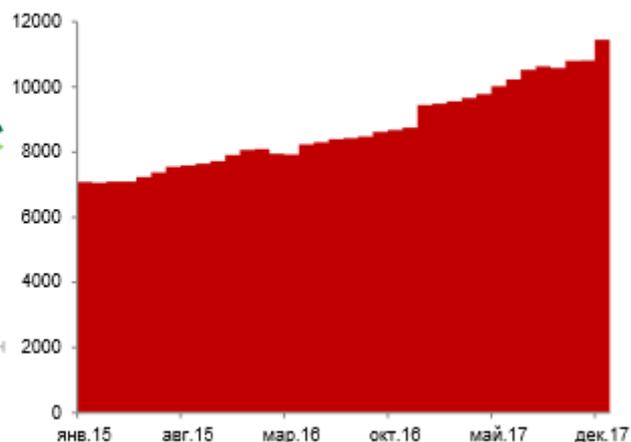
По итогам 2017 года активы банковского сектора выросли на 9% (за 2016 год – на 3,4%). Важно отметить, что главным драйвером роста стал розничный сегмент банковских операций, активизация в котором проходит при повышенных темпах восстановления потребительской активности в экономике. Кредиты физическим лицам увеличились в 2017 году на 13,2% (в 2016 году – на 2,5%), депозиты населения – на 10,7% (в 2016 году – на 11,8%). Такая динамика стала еще одним подтверждением перехода населения от сберегательной модели поведения к потребительской.

Рисунок 28. Доля просроченной задолженности, %



Источник: расчеты Банка России.

Рисунок 29. Объем корпоративных облигаций, млрд руб.

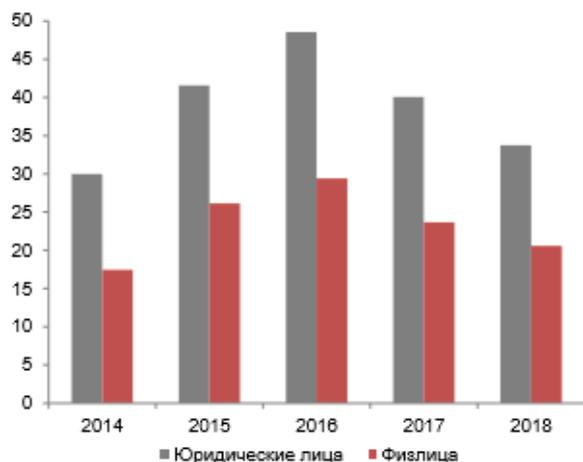


Источник: CBonds.

Наблюдаемый восходящий тренд в динамике кредитования, по мнению экспертов, является отражением смягчения денежно-кредитных условий, и может продолжиться в 2018 году с учетом временных лагов в трансмиссии денежно-кредитной политики Банка России. Этот фактор отражает вероятное некоторое повышение инфляционного давления в ближайшие кварталы с пониженного в настоящее время уровня. В начале года основной рост розничного кредитного портфеля был связан с продолжающимся расширением ипотечного кредитования. Во втором полугодии к этому драйверу роста добавились и высокие темпы роста необеспеченного потребительского кредитования. Оба направления, по всей видимости, продемонстрировали двузначные темпы роста по итогам года. Отметим, что лидерами по темпам роста в розничном сегменте были банки со 100% участием нерезидентов и банки с контрольным государственным участием. Кредитование корпоративного сектора в 2017 году выросло на 3,7%. В значительной степени это стало следствием более низких ставок по корпоративным облигациям по сравнению со ставками банковских кредитов для части кор-

поративных заемщиков. Объем эмитированных корпоративных облигаций в 2017 году показал двузначные темпы роста 21,3% г/г.

Рисунок 30. Динамика долларизации депозитов, % (на начало года)



Источник: расчеты Банка России.

Рисунок 31. Динамика ипотечного и потребительского кредитования, % м/м



Источник: расчеты Банка России.

На фоне возобновления роста кредитного портфеля стабилизировалась ситуация с просроченной задолженностью. За 2017 год доля просрочки снизилась с 7,9% до 7,0% в розничном портфеле и стабилизировалась на уровне 6,4% в корпоративном портфеле. Произшедший на этом фоне рост резервов на возможные потери по судам на 27% за 2017 год в значительной степени был обусловлен фактом разового доформирования резервов у банков, проходящих процедуру финансового оздоровления с помощью ФКБС. У этих банков величина резервов выросла в 3 раза. В результате размер расходов по формированию резервов по всей банковской системе вырос с 100–150 млрд руб. в I–II кварталах 2017 года до 514 млрд руб. в IV квартале 2017 года. Этот же факт, вероятно, стал причиной и более низкого финансового результата. За 2017 год прибыль банковского сектора составила 790 млрд руб. против 930 млрд руб. в 2016 году. Отметим, что еще по итогам января–ноября 2017 года прибыль банковского сектора превышала прошлогодние результаты на 10,4% г/г. Еще одним позитивным итогом 2017 года стало снижение долларизации депозитов. За 2017 год она снизилась на 6,3 п.п. до 33,7% среди вкладов юридических лиц и на 3,1 п.п. – по депозитам физических лиц до 20,6% (Рисунок 30). При этом укрепление рубля, по нашим оценкам, объясняет только 2 п.п. и 1,2 п.п. снижения доли долларовых депозитов соответственно.

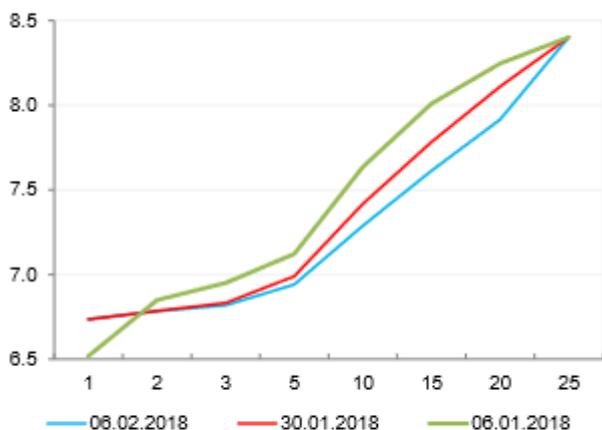
Российские рынки

Вопреки ситуации на глобальных рынках, на рынке рублевых облигаций наблюдалось ралли, особенно на длинном конце кривой ОФЗ. Причиной стало заявление Банка России о возможности более быстрого перехода к нейтральной денежно-кредитной политике

Позитива добавил опубликованный Bloomberg отчет Минфина США, в котором указано на то, что наложение санкций на ОФЗ может иметь негативный эффект не только для российского финансового рынка и экономики. Стоит отметить, что снижение доходностей ОФЗ и рост доходностей гособлигаций США привели к тому, что спред между ними сократился до минимального уровня за последние 8 лет¹². К тому же, доходности ОФЗ сейчас ниже, чем у гособлигаций Мексики и Индии. Эти факторы в ско-

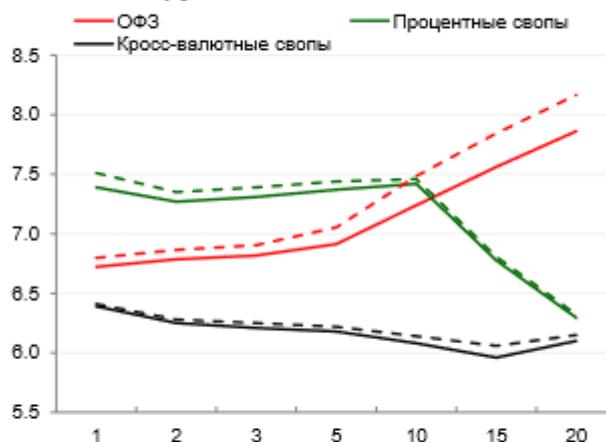
ром времени могут начать ограничивать сравнительную привлекательность российских долговых инструментов.

Рисунок 50. Кривая доходности ОФЗ, %



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

Рисунок 51. Динамика ставок по разным инструментам на 05.02.2018, %



Примечание. Сплошная линия – текущее значение; пунктирная линия – показатель недельной давности.

Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 52. Волатильность курса рубля и цены на нефть



Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 53. Процентный коридор Банка России и краткосрочная ставка рынка МБК, % годовых



Источники: Банк России, Bloomberg Finance L.P.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

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

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. Поскольку ретроспективные данные о деятельности предприятия пока не накоплены, а Бизнес-план отсутствует, оценка доходным подходом не осуществлялась.

11.2.2. Сравнительный подход

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 тематические 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:

Оценка Предприятия в рамках сравнительного подхода возможна на основе информации о продаже аналогичных компаний (метод компаний-аналогов). 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 ст. 18 ФСО №1 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 объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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».

11.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В соответствии с п.11 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.

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).

11.2. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

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.

Вывод о возможности применения с затратного подхода:

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.

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*.

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 28.02.2018 г. в виде ОСВ за период до 28.02.2018 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 28.02.2018 по дату оценки не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался информацией ОСВ на 28.02.2018 г.

Таблица 8. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2016 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.12.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 28.02.2018 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	71	26	19
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	885 500	865 920	715 920
Отложенные налоговые активы	1180	16	48	46
Прочие внеоборотные активы	1190	92	381	0
Итого по разделу I	1100	885 679	866 375	715 985
II. Оборотные активы				

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2016 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.12.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 28.02.2018 по информации ОСВ, тыс.руб.
Запасы	1230	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	28 468	28 857	39 466
Финансовые вложения	1240	900	84300	236 800
Денежные средства	1250	1 806	114	542
Прочие оборотные активы	1260	28	6	3
Итого по разделу II	1200	31 202	113 277	276 811
БАЛАНС	1600	916 881	979 652	992 796
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	525 000	875 000	875 000
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	0	1898	1 898
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37 960	98 568	109 131
Итого по разделу III	1300	562 960	975 466	986 029
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	14	5	4
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	14	5	4
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	353 827	3 939	6 534
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	230
Прочие обязательства	1550	80	242	0
Итого по разделу V	1500	353 907	4 181	6 763
БАЛАНС		916 881	979 652	992 796

12.1 Оценка статьи «Основные средства»

По данным, предоставленным заказчиком, в составе основных средств, учтенных в Бухгалтерском учете, --

ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2XHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт, начало эксплуатации – 2016 год.

Таким образом, стоимость ОС принята к расчету в размере балансовой стоимости округленно **19 000 рублей**.

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.	715 920 000,00
Паи	200 000 000,00
Займы	515 920 000,00

Таблица 9. Перечень долгосрочных займов и их характеристики

Заемщик	Договор	Срок погашения сум-мы займов	Сумма выданного займа, руб.	Процент-ная став-ка	Примечание	Условия договора
ОАО "ТОРОС"	Договор займа № Р-01/201604	15.02.2019 г.	500 000 000	12%	дата возврата изменена ДС 1 от 09.11.2017 г.	Стандарт-ные
ЗАО "Независимые инвести-ции"	Договор займа № Р-02/211216	20.12.2019 г.	15 920 000	9,5%	Частично погашен 04.10.2017 в сумме 19 580 тыс. руб.	Стандарт-ные

Дата предоставления информации о накопленных процентах – 28 февраля 2018 г. Проценты учтены в составе дебиторской задолженности.

Таблица 10. Расчет процентов, накопленных с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Срок дей-ствия дого-вора	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окон-чания накопления %	Дней накоп-ления %	Проценты, накоп-ленные с 01 марта 2018, руб.
500 000 000	15.02.2019	12%	01.03.2018	15.02.2019	352	57 863 014
15 920 000	20.12.2019	9,5%	01.03.2018	20.12.2019	660	2 734 751

Таблица 11. Расчет текущей стоимости займов

Сумма займа, руб.	Проценты до 28.02.2018, руб., из состава ДЗ	Проценты с 01.03.2018 по дату окончания договора, руб.	Текущая стоимость займов, руб.
500 000 000	38 136 986	57 863 014	596 000 000
15 920 000	625 000	2 734 751	19 279 751
Итого			615 279 751

Сумма займа + проценты на дату оцен-ки, руб.	Период дискон-тирования, дней	Период дискон-тирования, лет	Ставка дискон-тирова-ния, %	Фактор дискон-тирова-ния	Текущая стоимость займа, руб.
596 000 000	329	7,500%	0,90	0,9370	558 452 000

Сумма займа + проценты на дату оценки, руб.	Период дисконтирования, дней	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость займа, руб.
19 279 751	637	7,260%	1,75	0,8846	17 054 868
615 279 751					575 506 868

*см. рис. ниже

ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинанс (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
	2017							
Январь	8,78	9,23	9,26	9,61	8,81	9,40	6,85	9,37
Февраль	8,78	9,22	9,10	9,11	8,81	8,40	8,69	8,40
Март	8,59	9,17	9,16	8,32	8,63	8,22	8,19	8,22
Апрель	8,34	8,83	9,01	9,47	8,37	8,95	8,82	8,90
Май	7,87	8,39	8,53	8,36	7,91	11,52	7,01	11,52
Июнь	7,76	8,16	8,29	8,41	7,79	7,97	7,14	7,94
Июль	7,59	8,02	7,94	8,11	7,62	8,04	7,49	8,02
Август	7,41	7,87	8,05	8,08	7,44	8,09	7,97	8,08
Сентябрь	7,25	7,77	7,79	7,82	7,28	7,78	8,73	8,51
Октябрь	6,96	7,54	7,48	7,97	7,00	7,21	6,86	7,20
Ноябрь	6,78	7,20	7,28	7,22	6,80	6,88	7,38	7,05
Декабрь	6,54	7,00	7,38	7,50	6,58	7,26	5,04	7,23

Рис. информация о ставках с сайта cbr.ru

Оценка пая.

В составе активов оцениваемой компании – 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ».

Местонахождение Общества 123100, г. Москва, пр.Шмитовский, д.3, стр.3, пом.7
ОГРН: 1167746281735, дата присвоения 21.03.2016 г.

В соответствии с Уставом, основной вид деятельности ООО «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ»:

68.31. Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

Дополнительные виды деятельности:

42.21. Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;

42.22.2. Строительство местных линий электропередачи и связи;

42.99. Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;

- 43.11.Разборка и снос зданий;
 45.1.Торговля автотранспортными средствами;
 45.20.Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств;
 46.31.Торговля оптовая фруктами и овощами;
 52.10.Деятельность по складированию и хранению;
 68.10.Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Информация Отчета о финансовых результатах:

Наименование показателя	2016	6 мес.2017	2017
Выручка, тыс.руб.	-	-	-
Проценты к получению, тыс.руб.	1 995	3 677	6 530
Чистая прибыль, тыс.руб.	1 350	2 702	4 722

Поскольку организация не получает выручку, и срок деятельности организации 1 год, оценка собственного капитала ООО «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» сделана по информации бухгалтерского баланса на 31 декабря 2017 г.

Таблица 12. Расчет стоимости СК ООО «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ»

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1130	116 600	118 547	122 731
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0	0
Финансовые вложения	1150	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1160	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0
Итого по разделу I	1100	116 600	118 547	122 731
II. Оборотные активы				
Запасы	1230	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8430	8786	8786
Дебиторская задолженность	1230	7 236	4 549	4549
Финансовые вложения	1240	72000	73 000	73 000
Денежные средства	1250	100	1 472	1472
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
Итого по разделу II	1200	87 766	87 807	87 807
БАЛАНС	1600	204 366	206 354	210 538
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	1 000	1000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199010	199 010	
Резервный капитал	1360	0	0	

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 052	6 072	
Итого по разделу III	1300	204 062	206 082	
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
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	300	245	245
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	4	26	26
Итого по разделу V	1500	304	272	271
БАЛАНС		204 366	206 354	-
Итого обязательства		304	272	271
Итого стоимость 100% СК, тыс.руб.				210 267
Доля в СК				99%
Скидка на недостаточность контроля, %				0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %				0,00%
Стоимость доли с учетом скидок, тыс.руб.				208 164

Таблица 13. Результат переоценки долгосрочных вложений

Наименование показателей	По бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Результат переоценки, тыс.руб.
Пай	200 000	208 164
Займы	515 920	575 507
Итого	715 920	783 671

Краткосрочные вложения.

Таблица 14. Информация о краткосрочных депозитах

Наименование	Сумма, руб.
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	150 000 000,00
СГБ - Д 2, 22.01.18-22.03.18 (84 400 000р., 6,8%)	84 400 000
СГБ - Д 5, 28.02.18-07.03.18 (2 400 000р., 6,55%)	2 400 000
Итого	236 800 000

Таблица 15. Расчет процентов с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты с 01 марта 2018 по дату оценки, руб.
150 000 000,00	6,54%*	01.03.2018	22.03.2018	22	591 288

Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты с 01 марта 2018 по дату оценки, руб.
84 400 000	6,80%	01.03.2018	22.03.2018	22	345 924
2 400 000	6,55%	01.03.2018	07.03.2018	7	3 015
236 800 000					940 227

*см.рисунок в данном подразделе.

Таблица 16. Расчет стоимости КФВ

Наименование	Сумма, руб.	Проценты с 01 марта 2018 по дату оценки, руб.	Проценты до 01 марта 2018 по дату оценки, руб.	Сумма займа + проценты по дату оценки, руб.
КФВ	236 800 000	940 227	581 781,92	238 322 008,92

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 получить. 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 17. Состав Дебиторской задолженности

% по депозитам	581 781,92	Проценты учтены при расчете (переоценке) краткосрочных финансовых вложений
% по займу	624 999,77	Проценты учтены при расчете (переоценке) долгосрочных финансовых вложений.
% по займу	38 136 986,31	Проценты учтены при расчете (переоценке) долгосрочных финансовых вложений
Прочая задолженность, руб.	122 396	Не переоценивается из-за незначительности величины
Всего, руб.	39 466 164	

Таким образом, к расчету принимается величина дебиторской задолженности в размере 122 тыс.руб.

12.4 Оценка кредиторской задолженности

Состав кредиторской задолженности:
 6 534 000руб. Расчеты по налогам и сборам
 Задолженность по налогам и сборам не корректируется.

12.5 Расчеты

Таблица 18. Расчет СК по затратному подходу

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 28.02.2018 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
АКТИВ			
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	19	19
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	715 920	783 671
Отложенные налоговые активы	1180	46	46
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Итого по разделу I	1100	715 985	783 736
II. Оборотные активы			
Запасы	1230	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	39 466	122
Финансовые вложения	1240	236 800	238 322
Денежные средства	1250	542	542
Прочие оборотные активы	1260	3	3
Итого по разделу II	1200	276 811	238 989
БАЛАНС	1600	992 796	1 022 725
ПАССИВ			
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	4	4
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Итого по разделу IV	1400	4	4
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	6 534	6 534
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	230	230
Прочие обязательства	1550	0	0
Итого по разделу V	1500	6 763	6 763
Итого обязательства		6 767	6 767
Разность между активами и обязательствами		986 029	1 015 958

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

1 015 958 000 рублей

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

Таблица 19. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом

Стоимость 100% пакета, руб.	1 015 958 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0
Скидка на недостаточную ликвидность, %	0,00%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	1 015 958 000
Количество акций в составе 100% пакета, штук	875 000
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	1 161,09
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	1 161,09
Количество оцениваемых акций, шт.	1
Стоимость оцениваемых акций, руб.	1 161,09

Таким образом, стоимость
1 (Одной) обыкновенной акции Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»),
определенная затратным подходом,
на дату оценки 23 марта 2018 года

1 161,09 рубля

(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 09 копеек).

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

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, задания на оценку (в соответствии с которым оценивается стоимость 1 акции в составе 100% пакета), 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 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 «Регент» 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).

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

Таблица 20. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		

Затратный	1 161,09	1,0	1 161,09
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			1 161,09
Итого округлённо			1 161,09

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 «Регент» (АО «Регент»), гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.,

на дату оценки 23 марта 2018 года

1 161,09

1 161,09 рубля

(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 09 копеек).

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:

23 марта 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@sroroo.ru; http://www.sroroo.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

№ 4477/312-Ю
на № 4477/312-Ю от 05.07.2012

Исполнительному директору
Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

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
лсз, № 2


М.Х. Попова

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-042096/17**

«29» июня 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ильинская Татьяна Владимировна**
Паспортные данные: 4604, 493666, выдан 25.02.2003 Отдел милиции Балашихинского УВД Московской области
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «03» июля 2017 года по «02» июля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **10 500 (Десять тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.07.2017г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ильинская Татьяна Владимировна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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.
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.



(Милорадова Т.М.)



(Косарев Н.Ю.)

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	01543458		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	9705063743		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)		384		
115035, Москва г, Садовническая ул, дом № 13, строение 12, помещение I				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	26	71	-
	в том числе:				
	офисное оборудование	1151	26	71	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	865 920	885 500	-
	в том числе:				
	доли в уставном капитале ООО	1171	200 000	200 000	-
	займы выданные	1172	515 920	535 500	-
	депозит	1173	150 000	150 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	48	16	-
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	48	16	-
3.2	Прочие внеоборотные активы	1190	381	92	-
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	381	92	-
	Итого по разделу I	1100	866 375	885 679	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.5	Дебиторская задолженность	1230	28 857	28 468	-
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	90	80	-
	авансы выданные	1232	25	26	-
	проценты по депозитам	1233	301	1	-
3.2	проценты по выданным займам	1234	28 438	28 361	-
	расчеты по налогам и сборам	1235	3	-	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	84 300	900	-
	в том числе:				
	депозит	1241	84 300	900	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	114	1 806	-
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	114	1 806	-
3.6	Прочие оборотные активы	1260	6	28	-
	Итого по разделу II	1200	113 277	31 202	-
	БАЛАНС	1600	979 652	916 881	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	875 000	525 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 898	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	98 568	37 960	-
	Итого по разделу III	1300	975 466	562 960	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5	14	-
	в том числе:				
	основные средства	1421	5	14	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5	14	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.8	Кредиторская задолженность	1520	3 939	353 827	-
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом	1521	3 893	3 736	-
	расчеты с покупателями	1522	-	350 000	-
	расчеты с поставщиками	1523	46	91	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.7	Оценочные обязательства	1540	242	80	-
	в том числе:				
	на выплату ежегодных отпусков	1541	242	80	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 181	353 907	-
	БАЛАНС	1700	979 652	916 881	-

Руководитель

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Акционерное общество "Регент"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710002		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги		31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества		01543458		
Единица измерения: в тыс. рублей	/ Частная собственность		9705063743		
			64.99.1		
			12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(5 517)	(2 495)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 517)	(2 495)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	83 717	50 218
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(68)	(271)
	в том числе:			
	госпошлина	2351	(37)	(236)
	комиссии банка	2352	(30)	(25)
	нотариальные расходы	2353	-	(10)
	пени	2353	(1)	-
4.1	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	78 132	47 452
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(15 668)	(9 494)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	9	(14)
4.4	Изменение отложенных налоговых активов	2450	33	16
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	62 506	37 960

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	62 506	37 960
4.4	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Герасина Валерия
Игоревна

(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.



АО "Регент"

Оборотно-сальдовая ведомость по

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Банковские счета		
55, Специальные счета в банках	234 300 000,00	
55.03, Депозитные счета	234 300 000,00	
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	150 000 000,00	
Подтверждение №45 от 26.12.2016_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №46 от 09.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №47 от 11.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №48 от 23.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №49 от 31.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №50 от 06.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №51 от 13.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №52 от 13.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №53 от 27.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №54 от 28.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №55 от 06.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №56 от 07.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №57 от 13.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №58 от 27.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №59 от 31.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №60 от 10.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №61 от 14.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №62 от 17.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №63 от 27.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №64 от 27.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №65 от 28.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		

Подтверждение №66 от 15.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №67 от 29.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №68 от 31.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №69 от 31.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №70 от 15.06.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №71 от 30.06.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №72 от 10.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №73 от 11.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №74 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №75 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №76 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №77 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №78 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №79 от 31.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №80 от 15.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
Подтверждение №81 от 31.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.		
СГБ - Д 100, 30.12.17-22.01.18 (1 900 000р., 6,3%)	1 900 000,00	
СГБ - Д 83, 25.09.17-27.10.17 (58 700 000р., 8%)		
СГБ - Д 84, 25.09.17-13.10.17 (1 400 000р., 7,9%)		
СГБ - Д 85, 04.10.17-27.10.17 (21 000 000р., 7,9%)		
СГБ - Д 86, 13.10.17-27.10.17 (1 200 000р., 7,8%)		
СГБ - Д 87, 17.10.17-27.10.17 (3 400 000р., 7,6%)		
СГБ - Д 88, 27.10.17-31.10.17 (700 000р., 7,3%)		
СГБ - Д 89, 27.10.17-27.11.17 (80 000 000р., 7,5%)		
СГБ - Д 90, 31.10.17-27.11.17 (2 000 000р., 7,5%)		
СГБ - Д 91, 27.11.17-13.12.17 (82 300 000р., 7,45%)		
СГБ - Д 92, 30.11.17-13.12.17 (1 300 000р., 7,55%)		
СГБ - Д 93, 13.12.17-25.12.17 (2 500 000р., 7,3%)		
СГБ - Д 94, 13.12.17-22.01.18 (81 200 000р., 7,5%)	81 200 000,00	

СГБ - Д 95, 25.12.17-26.12.17 (1 000 000р., 6,8%)		
СГБ - Д 96, 25.12.17-27.12.17 (1 900 000р., 6,8%)		
СГБ - Д 97, 26.12.17-27.12.17 (1 000 000р., 7,05%)		
СГБ - Д 98, 27.12.17-28.12.17 (2 500 000р., 7,05%)		
СГБ - Д 99, 28.12.17-15.01.18 (1 200 000р., 7,05%)	1 200 000,00	
Итого	234 300 000,00	

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	01010331		
Вид экономической деятельности	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД	7703407635		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	68.31		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	123100, Москва г, Шмитовский проезд, дом № 3, строение 3, квартира 7		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	118 547	86 600	-
	в том числе:				
	Подготовка к строительству		118 547	86 600	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	118 547	86 600	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 786	8 425	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 549	211	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 459	4	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		3	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		87	207	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	73 000	105 400	-
	в том числе:				
	Депозитные вклады		73 000	105 400	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 472	1 028	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	87 807	115 065	-
	БАЛАНС	1600	206 354	201 665	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 072	1 351	-
	Итого по разделу III	1300	206 082	201 361	-
	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	245	301	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	5	-
	расчеты по налогам и сборам		245	296	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	26	4	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	272	305	-
	БАЛАНС	1700	206 354	201 665	-

Руководитель

(подпись)



Маевский Сергей Гумерович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"</u>	по ОКПО	01010331		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703407635		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД	68.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(583)	(311)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(583)	(311)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 530	1 995
	Проценты к уплате	2330	-	(1)
	Прочие доходы	2340	-	20
	Прочие расходы	2350	(38)	(19)
	в том числе:			
	расходы на услуги банков		(16)	(14)
	штрафы, пени		-	(1)
	расходы на резервы отпусков		(22)	(4)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 909	1 684
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 187)	(334)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1)	(3)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 722	1 350

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 722	1 350
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Маевский Сергей

«Кампа Бумервиг»

«Магистраль» (расшифровка подписи)

14 февраля 2018 г.



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2017 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС

по ОКЕИ

Коды			
0710003			
31	12	2017	
01010331			
7703407635			
68.31			
12300	16		
384			

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	1 351	1 351
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
3222	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3223	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3225	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3226	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3227	X	X	X	X	-	-
дивиденды							

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	1 000	-	199 010	-	1 351	201 361
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 722	4 722
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 722	4 722
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	1 000	-	199 010	-	6 072	206 082

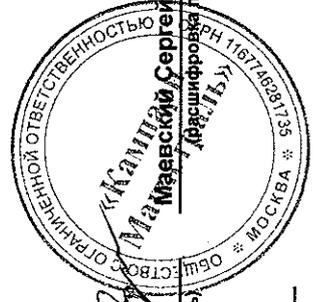
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

На 31 декабря 2016 г.

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	206 082	201 361	-



Руководитель (подпись) Мазевский Сергей Гумерович
(фамилия, имя, отчество)

14 февраля 2018 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Кампары Магистраль"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710004		
Вид экономической деятельности	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПО	01010331		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7703407635		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.31		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(38 606)	(95 390)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(37 084)	(95 303)
в связи с оплатой труда работников	4122	(284)	(47)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1)
налога на прибыль организаций	4124	(1 238)	(38)
прочие платежи	4125	-	(1)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(38 606)	(95 390)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	696 050	1 032 608
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
процентов по депозитным вкладам	4215	6 650	1 808
от возврата депозитных вкладов	4216	689 400	1 030 800
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(657 000)	(1 136 200)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
в связи с размещением на депозитные вклады	4225	(657 000)	(1 136 200)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	39 050	(103 592)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	200 160
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	150
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	199 010
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	1 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(150)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(150)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	200 010
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	444	1 028
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 028	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 472	1 028
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Маевский Сергей Гумерович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “Кампари Магистраль”

123100, Москва г, Шмитовский проезд, дом 3, строение 3, помещение 7

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Кампари Магистраль»

Сокращенное наименование: ООО «Кампари Магистраль»

Место нахождения: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, дом 3, строение 3, помещение 7

Почтовый адрес: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, дом 3, строение 3, помещение 7

ОГРН 1167746281735

Выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Дата регистрации общества 22 марта 2016 г.

ИНН 7703407635

КПП 7703010001

ОКВЭД 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

Генеральный директор: Маевский Сергей Гумерович.

Среднесписочная численность за 2017 год составляла 1 человек, численность работающих по состоянию на 31.12.2017г. - 1 человек.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из положений Закона РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н, и Приказа Минфина РФ № 66н от 02.07.2010г. «О формах бухгалтерской отчетности организации», на основе учетной политики, утвержденной приказом директора.

Основные положения учетной политики общества:

Управленческие и коммерческие расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Финансовые вложения относятся к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) составляет не более 12 месяцев. Все остальные финансовые вложения относятся к долгосрочным.

Депозитные вклады в кредитных организациях, займы, предоставленные другим организациям, в целях бухгалтерского учета входят в состав финансовых вложений. Проценты по ним, причитающиеся к получению, признаются в учете ежемесячно в течение срока действия договора.

Дисконтирование не применяется.

Ценные бумаги учитываются по цене их приобретения и отражаются в составе финансовых вложений.

Ценные бумаги, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, по которым можно определить текущую рыночную стоимость переоцениваются один раз в год по состоянию на конец года.

Методом оценки ценных бумаг для определения их стоимости при выбытии является метод первых по времени приобретения ценных бумаг (ФИФО).

Резервы по сомнительным долгам не создавались.

Выручка от реализации, выполнения работ и оказания услуг определяется по отгрузке.

По состоянию на 31.12.17г. Общество не участвует в судебных процессах, отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу в 2017 году составили 216 тыс. рублей, в т.ч. НДФЛ 28 тыс.руб.; взносы в Фонды с выплат составили 65 тыс.руб..

Других операций со связанными сторонами в 2017 г. не проводилось.

Размер уставного капитала по состоянию 31.12.2017 года составил 1 млн. рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

В 2017 году обществом были сделаны незавершенные капитальные вложения в строительство основных средств на сумму 31 947 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017г. краткосрочная дебиторская задолженность составила 4 549 тысяч рублей, в том числе:

- Авансы выданные 4 459 тыс. руб.,
- Проценты по депозитным вкладам к получению 87 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017г. краткосрочная кредиторская задолженность составила 245 тысяч рублей, в том числе:

- Расчеты по налогу на прибыль - 245 тыс. руб.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

Управленческие расходы в 2017 году составили 583 тыс. руб., в том числе:

- Расходы на оплату труда - 216 тыс. руб.,
- Отчисления на социальные нужды – 65 тыс. руб.,
- Аренда офиса – 51 тыс. руб.,
- Консультационные услуги 246 тыс.руб.
- Прочие затраты – 5 тыс.руб.

В 2017 году оценочное обязательство по оплате отпусков сотрудников составило 26 тысяч рублей.

Налог на прибыль в 2017 году составил 1187 тысяч рублей.

Чистая прибыль общества за 2017 год составила 4 722 тысячи рублей.

Ответственность за ведение бухгалтерского и налогового учета возложена на Генерального директора.

В обществе применяется общий режим налогообложения, предусматривающий уплату налога на прибыль, налога на добавленную стоимость в соответствии с Налоговым Кодексом РФ. Общество производит уплату страховых взносов в соответствии с законодательством РФ. Уплата иных налогов осуществляется в соответствии с общим режимом налогообложения.

Генеральный директор

14.02.2018г.



С.Г. Маевский

