

**Российская Федерация**



**ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ**

**ОТЧЕТ № 1-АИ/15/02**

**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: **21 марта 2019 года**

Москва

2019

**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 № 15 от 12 марта 2019 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/15/02, 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 10.05.2016 г.

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 21 марта 2019 года

**1 129,16 рубля****(Одна тысяча сто двадцать девять рублей 16 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 .....	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	12
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА.....	32
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	41
12. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	47
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ. ....	60
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	61
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	63
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	64

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

<b>Регистрационный номер отчета:</b>	№ 1-АИ/15/02
<b>Дата составления отчета:</b>	21 марта 2019 г.
<b>Срок (период) проведения оценки:</b>	17 -21 марта 2019 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

<b>Объект оценки</b>	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Актуализация стоимости активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	21 марта 2019 г.
<b>Дата составления отчета</b>	21 марта 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	21 марта 2019 г.
<b>Регистрационный номер отчета</b>	№ 1-АИ/15/02
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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"</li> <li>2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...</li> <li>3. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность;</li> <li>4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет</li> </ol>

	(или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
<b>Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.</b>	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.
<b>Дополнительная информация в соответствии с п. 5 ФСО-8</b>	
<b>Данные об объекте оценки</b>	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»)
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	Акционерное общество «Регент» (АО «Регент»), место нахождения АО «Регент»: 115035, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2, 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 федеральным стандартам оценки.

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

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

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

-- общие характеристики (п.23):

а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (МСФО (IAS) 32, п.11 б);

б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива (Приложение А Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13);

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

продавцы;

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

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

-- отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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



ственность 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 в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акцио-

нерного 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

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

<p>(Исполнителе) условиям, установленным статьей 15.1<sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</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» (полис № 022-073-002945/18, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2019 до 31.12.2019 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.

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Задание на оценку № 15 от 12 марта 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года
Регистрационный номер отчета:	1-АИ/15/02
Дата составления отчета:	21 марта 2019 г.
<b>Объект оценки</b>	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
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.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход

Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.	<b>1 129,16</b>	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 21 марта 2019 года

**1 129,16 рубля**

**(Одна тысяча сто двадцать девять рублей 16 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**

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

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

Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активов или обязательств, которыми являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях может идти речь о группе активов. В случае активов Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельно-

сти или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. (п. G2, G3 раздела «МСО 300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество оценщиков, 2013 г).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Основные термины и определения, используемые при оценке рыночной стоимости.**

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (П.3 ФСО-3).

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку



основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

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

**Организация-аналог** (ст.10.1 ФСО-8):

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

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

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

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

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

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

Средняя премия за контроль колеблется в пределах 25-40%<sup>1</sup>.

**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%<sup>2</sup>.

**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»<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup> на странице 224 в качестве среднего значения скидки на недостаточную ликвидность приводится значение 35%. На странице 226 представлена скидка на недостаточную ликвидность для контрольного пакета акций в размере 5-15%.

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

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

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права

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

<sup>2</sup> Уэст Томас Л., Джонс Джейфри Д. «Пособие по оценке бизнеса», -М.: ОАО «Квинто-Консалтинг», 2003, стр. 580

(право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

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

3) деловая репутация.

(Источник:Статья 4 ФСО-11).

**Б.** Нижеследующие определения являются неотъемлемой частью Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

---

	основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
<b>Участники рынка</b>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:</p> <p>(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.</p> <p>(б) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.</p> <p>(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.</p> <p>(d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.</p>
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.
<b>Обычная сделка</b>	Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
<b>Затраты по сделке</b>	<p>Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям:</p> <p>(а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осу-</p>

ществления.

(b) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в МСФО (IFRS) 5).

<b>Транспортные затраты</b>	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему МСФО.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 8.1.1. Объект оценки

Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «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	
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча)	

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
	рублей	жден Решением учредителя от 24 марта 2016 года
Размер уставного капитала	875 000 000 рублей (Восемьсот семьдесят пять миллионов) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
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 обществе	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Расчет оценщика
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	1-01-84185-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 финан-</p>	<p>Лист записи ЕГРЮЛ, выдан МИ ФНС № 46 по г. Москве 30 марта 2016 г.,</p> <p>Информация заказчика</p>

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
	совым рынкам	
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	Оценивается 1 акция в составе 100% пакета. Описание прав: 100% доля, имеют все права	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 эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация заказчика
Информация о распределении прибыли	В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2018 г., нераспределенная прибыль составила 127 015 тыс.руб. (строка 1370). Далее принято решение о выплате дивидендов	Бухгалтерский баланс на 30 июня 2018, строка (1370)
Информация о выплате дивидендов	60 000 000 рублей	В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года принято решение о выплате дивидендов в размере 60 млн.руб. за счет нераспределенной прибыли 2016 и 2017 гг.
Сведения о 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 раз-	В соответствии с Уставом. Объявленные акции при их размещении предоставляют их	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
мещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	владельцам те же права, что и ранее размещенные акции соответствующей категории (типа)	

### 8.1.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Таблица 5. Реквизиты юридического лица-учредителя акционерного общества

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

Источник: данные Заказчика

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

### 8.1.3. 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 разновидность, требуют проведения, с одной стороны, оценки отдельных составляющих имущественного комплекса предприятия, что выражается в методологии Затратного подхода, а с другой стороны, оценки хозяйственной деятельности, перспектив развития, анализа денежных потоков и получения прибыли, что реализуется в методологии Доходного и Сравнительного подходов.

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

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

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

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

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



ресов 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 1 (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 на 31 декабря 2018 года и Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость за январь-февраль 2019 года.
- Бухгалтерский баланс ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» на 31 декабря 2018 года,
- Отчет о финансовых результатах ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» за январь-декабрь 2018 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, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2
Учредительный документ Общества	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя об учреждении от 24 марта 2016 г.
Филиалы и представительства Общества	Не дату оценки отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	На дату оценки отсутствуют
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	У учредителя имеются обязательственные права в отношении юридического лица «Закрытый паевый инвестиционный фонд акций «Альтернативные 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-Л8-1-07/79639
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017758184, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 1167746314900 от 21 марта 2019 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	<a href="http://www.fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f">http://www.fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f</a>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063743

Наименование показателя	Характеристика показателя
тельщика	
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	<p>Коды по ОКВЭД 65.23.1, 67.13.4, 74.14</p> <p>Основные виды деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Инвестиционная деятельность;</li> <li>• Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ;</li> <li>• Финансовое посредничество;</li> <li>• Холдинговая деятельность;</li> <li>• Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом;</li> <li>• Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг;</li> <li>• Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельности;</li> <li>• Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции;</li> <li>• Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами.</li> </ul> <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 нару-	На сайте Банка России такая информация отсутствует.

Наименование показателя	Характеристика показателя
шениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	Принято: административных нарушений нет
Информация об инсайдерах	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	На дату оценки оценщик не имеет информации по данному вопросу
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

**8.1.7. 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.**

Ранее АО «Регент» предоставляло займы в размере 500 000 000 рублей и 15 920 000 рублей.

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

На дату составления оборотно-сальдовой ведомости за январь-февраль 2019 года на депозитном счете в ПАО «Банк СГБ» было размещено 789 100 000 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 31.12.2018**

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 2018 г.	Размещение денежных средств
Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период		-
Обязательства эмитента	Всего обязательства	3 826 000 рублей
в том числе	Расчеты по налогам и сборам	3 400 000 рублей
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности	Чистая прибыль	61 466 000 руб.
	Балансовые активы	980 758 000 руб.
	Чистые активы	976 932 000 руб.
Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	Оборотные активы	630 682 тыс.руб.
	Текущие обязательства	3 826 тыс.руб.
	Коэффициент ликвидности	>1
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2018 года		976 932 000 руб.

Таким образом, в период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года чистые активы увеличились с 975 466 до 976 932 тыс.рублей.

Отмеченное с 01 июля 2018 года по 31 декабря 2018 года, снижение валюты баланса и чистых активов определено выплатой дивидендов.

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

1. Выплатить дивиденды по обыкновенным именованным бездокументарным акциям Общества единственному акционеру Общества за счет нераспределенной прибыли прошлых лет (за 2016 и 2017 гг.) в общем размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей).

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

## **9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА**

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



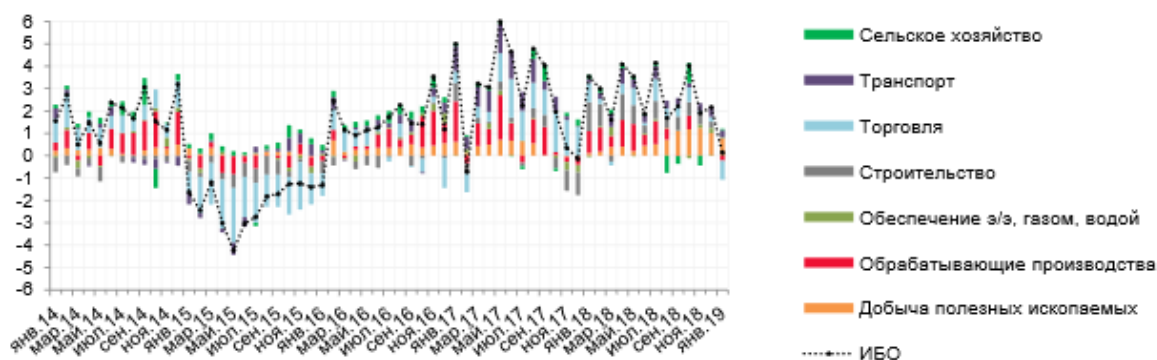
## 10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рост российской экономики продолжается, но темпами ниже потенциала. Краткосрочные негативные факторы, среди которых – потеря динамизма в росте мировой экономики, повышение НДС и ускорение инфляции, вероятно, сохранят пониженный рост в первой половине 2019 года. Этому также будет способствовать эффект высокой сравнительной базы из-за особенностей статистического учета строительной деятельности. Во второй половине года прекращение действия негативных факторов вкпе с оживлением бюджетных расходов ускорят рост экономики при отсутствии новых значимых внешнеэкономических шоков.

В январе динамика Индекса выпуска продукции базовых отраслей (ИБО) в годовом выражении резко замедлилась (100,1% против 102,2% месяцем ранее). Таких небольших темпов роста не наблюдалось с конца 2017 года (Рисунок 11). Ухудшение динамики наблюдалось практически во всех базовых отраслях (не считая сельского хозяйства), в том числе за счет высокой базы прошлого года (в обрабатывающей промышленности и строительстве).

Рисунок 11. Вклад отраслевых компонент в динамику ИБО в 2014-2019 годах, % г/г



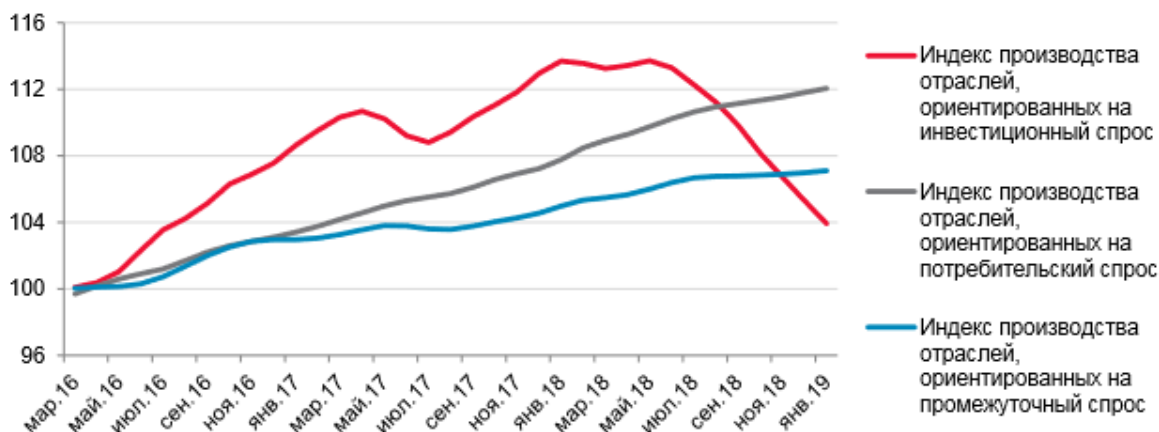
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

По оценкам Росстата, в январе рост промпроизводства замедлился до 1,1% г/г с 2,0% г/г. Оценки ДИП указывают на снижение выпуска продукции после очистки от сезонности на 0,3% м/м относительно декабря.

Основной причиной снижения выпуска в промышленности в январе стало сокращение добычи полезных ископаемых на 0,3% м/мб. Это отражается и в замедлении роста в годовом выражении с 7,8% в ноябре до 4,8% в январе. Согласно новому соглашению ОПЕК+, Россия начала снижать добычу нефти. Добыча в РФ должна будет сократиться на 2% от уровня октября 2018 года. В январе 2019 года она была ниже октябрьского уровня на 0,35%, поэтому в ближайшие месяцы снижение выпуска в добыче продолжится, сдерживая рост экономики в целом. С учетом доли добычи в добавленной стоимости, выполнение сделки ОПЕК+ может замедлить рост экономики на 0,1–0,2 п.п. в первом полугодии

Основной причиной слабого роста обрабатывающей промышленности является сохранение негативного тренда в производстве отраслей, ориентированных на инвестиционный спрос (Рисунок 15). Заметное снижение производства в отраслях инвестиционного спроса наряду со снижением импорта инвестиционных товаров во второй половине 2018 года косвенно указывают на сжатие инвестиционной активности.

Рисунок 15. Динамика трендовой составляющей для индексов производства по группам отраслей обрабатывающей промышленности, янв. 2016=100%



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Поддержку обработке по-прежнему оказывают отрасли потребительского и промежуточного спроса. Драйвером роста выступают производство пищевых продуктов (+0,2% м/м), а также фармацевтическая промышленность (+3,3% м/м) на фоне наращивания производственных мощностей. Сохраняются положительные тенденции в деревообрабатывающей и бумажной промышленности. В металлургии в целом сохраняется волатильная динамика на фоне положительного тренда выпуска стальной продукции, а также первичного алюминия

В январе *годовой рост розничного товарооборота* продолжил замедляться за счет снижения роста продаж непродовольственных товаров. При этом рост продаж продовольственных товаров ускоряется, несмотря на опережающий рост цен на продовольственные товары. Месячная сезонно сглаженная динамика указывает на снижение продаж непродовольственных товаров и рост продовольственных товаров. При этом общий объем продаж медленно снижается. Замедление роста заработной платы и ожидаемое снижение темпов роста потребительского кредитования будут сдерживать дальнейшее увеличение розничного товарооборота.

Рисунок 19. Динамика розничных продаж продовольственных и непродовольственных товаров и оборота розничной торговли, % г/г

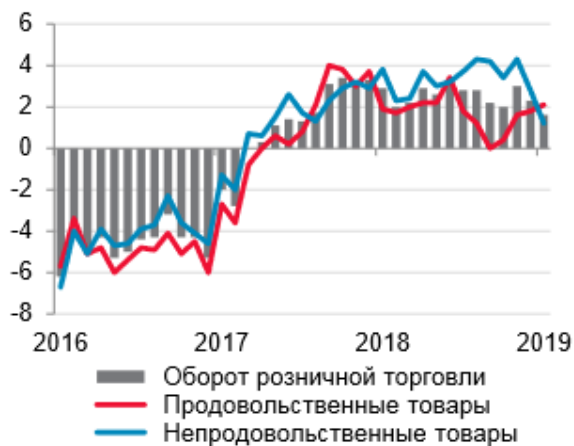


Рисунок 21. Динамика реальных доходов населения, % г/г



Темп роста *реальных заработных плат* в январе практически остановился и составил 0,2% г/г (Рисунок 21). Вероятно, динамика зарплат в начале текущего года продолжит ухудшаться, что будет ограничивать рост потребительского спроса в целом. Ожидаемое за-

медление роста потребительского кредитования может сдерживать динамику спроса на непродовольственные товары. Динамика и структура спроса могут ограничивать возможность розничной торговли быстро и в полном объеме переложить повышение НДС в конечные цены, особенно на товары с высокой эластичностью спроса.

Сезонно сглаженная оценка **уровня безработицы** в январе 2019 года обновила минимальное значение, опустившись до 4,7%. По экспертным оценкам, рост номинальной заработной платы в госсекторе в 2019 году составит всего 1,5% из-за отложенной на вторую половину года индексации. В связи с этим рост реальной заработной платы в 2019 году в целом по экономике может лишь незначительно превысить нулевую отметку. Близкий к нулю рост реальной заработной платы и ожидаемое замедление роста потребительского кредитования будут сдерживать расширение потребительского спроса.

К марту **годовая инфляция** временно повысилась до 5,2% преимущественно из-за действия разовых факторов. Влияние НДС на рост потребительских цен оставалось умеренным. Вместе с тем проявилось действие временных сдерживающих рост цен факторов: укрепления рубля, стабилизации цен на моторное топливо и снижения цен на отдельные продовольственные товары. В результате краткосрочные проинфляционные риски сократились. Темпы роста наиболее устойчивых компонент индекса потребительских цен, слабо подверженных действию временных факторов, соответствуют 4%-ной инфляции. В марте-апреле инфляция может оказаться на уровне 5,5% или чуть ниже. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски преобладают над дезинфляционными. Среди основных проинфляционных рисков – геополитические факторы и всплески волатильности на финансовых рынках, повышательное влияние на цены ускоряющегося роста потребительского кредитования, вторичные эффекты, связанные с увеличением инфляционных ожиданий бизнеса и населения, рост дефицита кадров на рынке труда, возможное формирование положительного разрыва выпуска от реализации налогово-бюджетного маневра.

В 2018 году **сальдо бюджетной системы** выросло на 4,4 п.п. до максимальной с 2008 года величины 2,9% ВВП. Регионы впервые с 2012 года закончили год с профицитом бюджета.

Отношение доходов к ВВП выросло на 2,3 п.п., в том числе на 2,2 п.п. – нефтегазовых и на 0,1 п.п. – ненефтегазовых. Без продолжающегося роста собираемости ненефтегазовые доходы показали бы снижение относительно ВВП в 2018 году. Расходы выросли на 1,9 трлн руб., при этом отношение расходов к ВВП снизилось на 2,1 п.п. вследствие бюджетной консолидации. Снижение затронуло все направления расходов.

Высокий профицит бюджета позволил существенно увеличить Фонд национального благосостояния (ФНБ) и снизить государственный долг без необходимости использования остатков бюджетных средств. Чистый долг бюджетной системы снизился на 3,7 п.п. до 2,9% ВВП. Резкое улучшение бюджетного сальдо сдерживало рост ВВП в 2018 году. Отчасти это следствие бюджетной консолидации и улучшения собираемости налогов, позволивших вывести сальдо бюджета на устойчивый уровень. Основной эффект объясняется действием бюджетного правила, сглаживающего циклические колебания в динамике экономической активности. Без бюджетного правила бюджетное сальдо было бы значительно меньшим, что могло привести к неустойчивости бюджета в среднесрочной перспективе и перегреву экономики, чреватому в дальнейшем резкой просадкой. Негативный прямой эффект частично компенсировался положительным косвенным эффектом на рост ВВП от улучшения ожиданий относительно сохранения макроэкономической стабильности.

В 2019 году начинается реализация масштабных **национальных проектов**, нацеленных на стимулирование роста инвестиций. Поскольку финансирование проектов в рамках налогово-бюджетного маневра начнется ближе к середине года, а налогообложение по более высокой ставке НДС действует с начала года, эксперты ожидают негативного эффекта на

рост ВВП в первой половине 2019 года и эффекта ниже среднего за год. В последующие годы ожидается увеличение позитивного влияния налогово-бюджетного маневра на ВВП.

### **Прогноз.**

Текущие оценки продолжают свидетельствовать о наличии предпосылок для замедления темпов роста экономики в первой половине 2019 года. Замедление, скорее всего, будет носить краткосрочный характер, в том числе, из-за преходящего характера сдерживающего эффекта от повышения НДС на экономический рост. В дальнейшем рост экономики, вероятно, продолжится более высокими темпами на уровне потенциала.

Согласно ежемесячному опросу Bloomberg, прогнозная траектория годовой инфляции на 2019 год в феврале была пересмотрена вниз на 0,2-0,3 п.п. по сравнению с январем. Скорее всего, корректировка вниз произошла за счет более умеренной, чем ожидалось ранее, динамики цен в январе-феврале после повышения НДС. В I квартале 2019 года инфляция по мнению аналитиков составит 5,3% г/г. Это значение ниже, чем в январском опросе, в котором рост цен прогнозировался на уровне 5,6% г/г. К целевому показателю 4,0% инфляция вернется в I квартале 2020 года. С учетом более благоприятной, чем предполагалось ранее, инфляционной динамики, подавляющее большинство аналитиков перестало ожидать повышения ключевой ставки, хотя в прошлом месяце прогнозы предполагали еще одно повышение к концу II квартала. Опросные данные показали, что до конца 2019 года ключевая ставка останется на текущем уровне – 7,75%, а в начале 2020 года она будет снижена на 0,25 п.п. при условии замедления инфляции до 4,0% г/г.

## **10.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И ОТРАСЛИ, ПО ИНФОРМАЦИИ февраля 2019 г.**

Оптимизм, наблюдавшийся на российском финансовом рынке в январе, в феврале несколько снизился. Аналогичная ситуация наблюдалась и в других странах с формирующимся рынком (СФР). Позитив, связанный со смягчением риторики ФРС США и прогрессом в торговых переговорах между Китаем и США, был отыгран в январе, а других существенных новостей с тех пор не появилось.

В случае с Россией негативное влияние на рынок оказали новости о возможном ужесточении антироссийских санкций, однако реакция участников рынка была более сдержанной по сравнению с аналогичными эпизодами в прошлом.

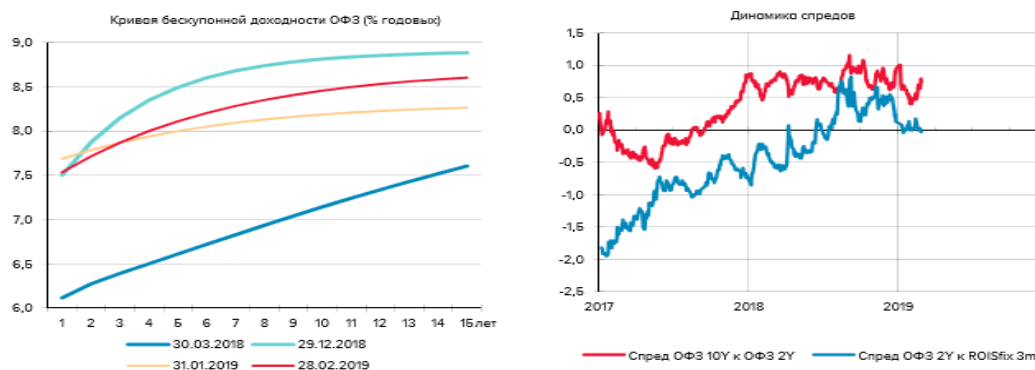
**Валютный курс.** Курс рубля по отношению к доллару США по итогам февраля снизился на 0,3%, что в целом соответствует общей ситуации на рынках СФР. Негативное влияние угрозы ужесточения санкций носило краткосрочный эффект и было быстро отыграно рынком на фоне роста нефтяных котировок, связанного с новостями о дополнительном сокращении добычи нефти со стороны Саудовской Аравии.

**Страновая риск-премия.** CDS-спреды большинства СФР, в том числе и России, в феврале продолжили снижение. Однако российский CDS-спред по итогам месяца показал меньшее снижение, чем в среднем по другим СФР (1,5 б.п. против 7,3 б.п.). Это связано преимущественно с новостями о возможных санкциях.

**ОФЗ.** На рынке ОФЗ в течение месяца наблюдался рост доходности длинных выпусков, что также могло объясняться опасениями ужесточения санкций. В то же время, по биржевым данным, иностранные инвесторы в феврале вновь были нетто-покупателями ОФЗ, приобретя бумаги на 46 млрд рублей. Из них 28,5 млрд руб. было приобретено на последнем аукционе Минфина России. Это максимальный объем с сентября 2017 г., когда нерезиденты приобрели бумаги на 29,7 млрд рублей. При этом круг участников был достаточно широким, что свидетельствует о том, что текущий уровень доходности ОФЗ привлекателен для нерезидентов.

**ДЛИННЫЙ УЧАСТОК КРИВОЙ БЕСКУПОННОЙ ДОХОДНОСТИ ОФЗ СМЕСТИЛСЯ ВВЕРХ НА ФОНЕ ОПАСЕНИЙ УЖЕСТОЧЕНИЯ САНКЦИЙ**

Рис. 8



Источник: ГАО Московская Биржа.

**В ФЕВРАЛЕ ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ ПРОДОЛЖИЛИ НАРАЩИВАТЬ ВЛОЖЕНИЯ В ОФЗ**

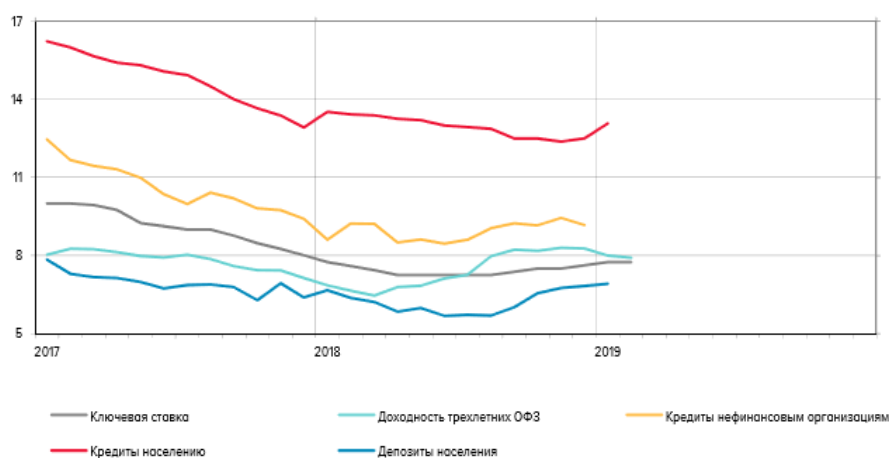
Рис. 9



Источник: расчеты Банка России.

**В БОЛЬШИНСТВЕ СЕГМЕНТОВ КРЕДИТНОГО И ДЕПОЗИТНОГО РЫНКОВ ПРОДОЛЖАЛСЯ РОСТ СТАВОК**

Рис. 11



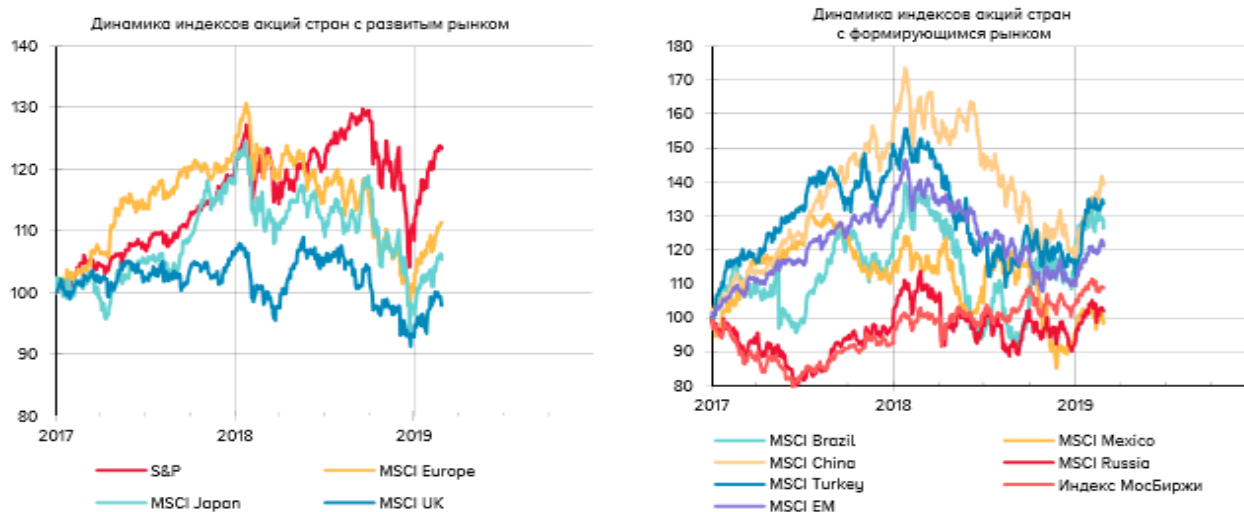
Источник: Банк России.

**Акции.** В феврале, после значительного роста рынка акций в январе, рублевый индекс МосБиржи снизился на 1,2%, а долларový индекс MSCI Russia – на 2,1%. Аналогичная ситуация наблюдалась и в других СФР, за исключением Китая. Индекс китайских акций MSCI China прибавил в феврале 3,5% (в январе – 11,3%) благодаря

прогрессу в торговых переговорах с США. В связи с этим индекс MSCI EM, отражающий динамику рынков акций СФР, по итогам месяца прибавил 0,1%.

**ИНДЕКСЫ АКЦИЙ БОЛЬШИНСТВА СФР СНИЖАЛИСЬ, В ТОМ ЧИСЛЕ И РОССИЙСКИЙ**

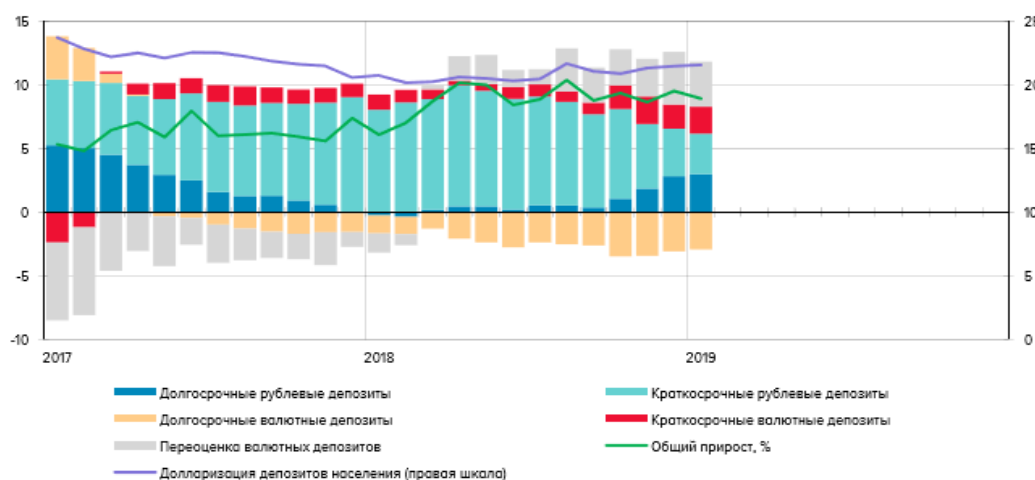
Рис. 10



**Депозитные ставки.** Тенденция к повышению депозитных ставок, наметившаяся с сентября 2018 г., сохранялась и в первые месяцы 2019 г. (рис. 11). В январе ставки как по краткосрочным, так и по долгосрочным депозитам населения превысили уровень предшествующего месяца. В феврале банки продолжали повышать ставки по стандартным депозитным продуктам и предлагать сезонные депозиты с повышенными ставками, причем во второй половине месяца возросла активность банков в сегменте сезонных депозитов, преимущественно кратко- и среднесрочных. Это может свидетельствовать о том, что банки не ожидают дальнейшего роста ставок и стремятся, сохраняя конкурентоспособность на депозитном рынке, не допустить чрезмерного накопления долгосрочного фондирования сравнительно

**ПРОДОЛЖАЕТСЯ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСА ВКЛАДЧИКОВ К ДОЛГОСРОЧНЫМ РУБЛЕВЫМ ДЕПОЗИТАМ**

Рис. 12



высокой стоимости.

**Депозитные операции.** Темпы притока средств на депозиты населения в начале 2019 г. оставались умеренными. Сезонное сокращение остатков на рублевых депозитах в январе

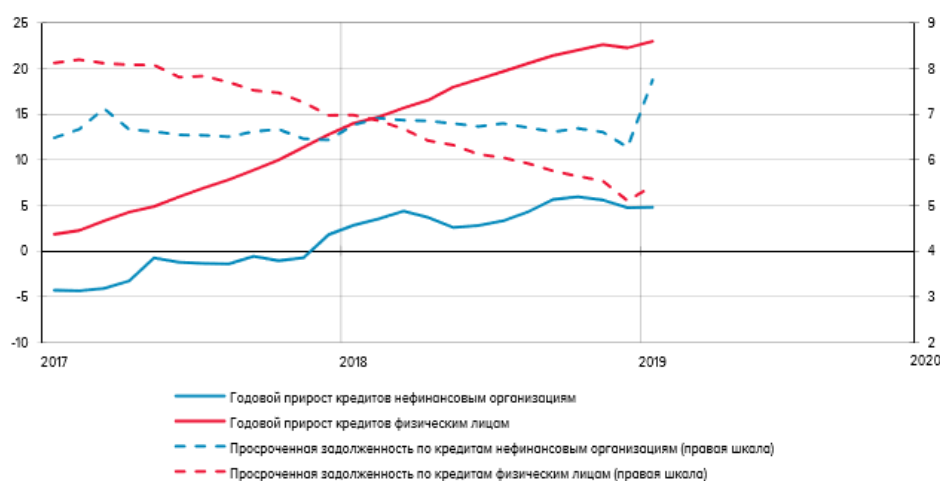
привело к умеренному снижению годовых темпов прироста депозитов (рис. 12). Намечившееся в конце 2018 г. восстановление интереса вкладчиков к долгосрочным депозитам

продолжалось и в 2019 году. К концу января годовые темпы прироста долгосрочных рублевых депозитов составили 10,3%, а доля долгосрочных депозитов в портфеле рублевых депозитов населения – 37,2%. Оба показателя достигли максимальных значений с конца 2017 года. Приток средств населения на валютные депозиты, наметившийся с ноября 2018 г., сохранился и в начале 2019 года. Однако его масштабы оставались умеренными, и валютизация портфеля розничных депозитов на протяжении последних месяцев колебалась около сложившегося уровня.

**Кредитные ставки.** На кредитном рынке в начале 2019 г. также отмечался рост ставок (рис. 11). В наибольшей степени это наблюдалось на ипотечном рынке, где ряд крупных банков повысил ставки, вследствие чего в январе среднерыночная ставка по всем долгосрочным кредитам населению, согласно предварительным данным, выросла почти на 0,6 п.п., до 13,1% годовых. В других сегментах рынка рост ставок был менее выраженным, однако в целом способствовал умеренному ужесточению условий кредитования розничных и корпоративных клиентов в анализируемый период.

КРЕДИТОВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ПО-ПРЕЖНЕМУ РОСЛО  
ОПЕРЕЖАЮЩИМИ ТЕМПАМИ

Рис. 13

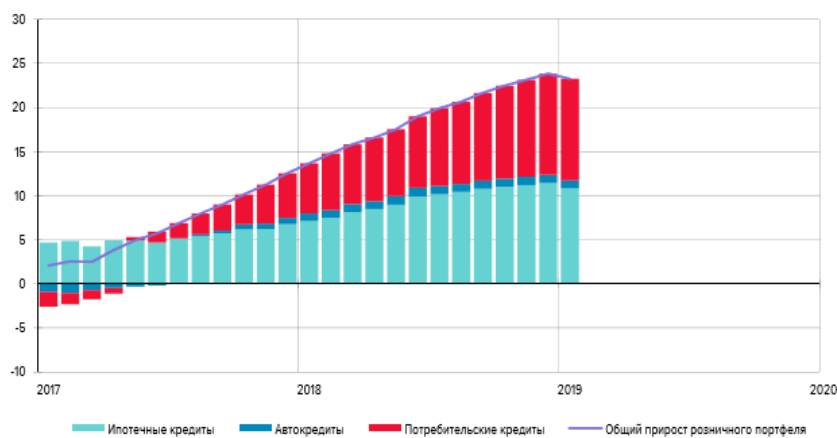


Источник: расчеты Банка России.

**Корпоративное кредитование.** Преобладавшая в 2018 г. в корпоративном сегменте кредитного рынка тенденция к замещению валютных кредитов рублевыми сохранилась и в начале 2019 года. За январь портфель рублевых кредитов нефинансовым организациям увеличился на 1,7% на фоне

В НАЧАЛЕ 2019 Г. ВКЛАД ИПОТЕКИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ  
В ДИНАМИКУ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ БЫЛ СОПОСТАВИМЫМ

Рис. 14



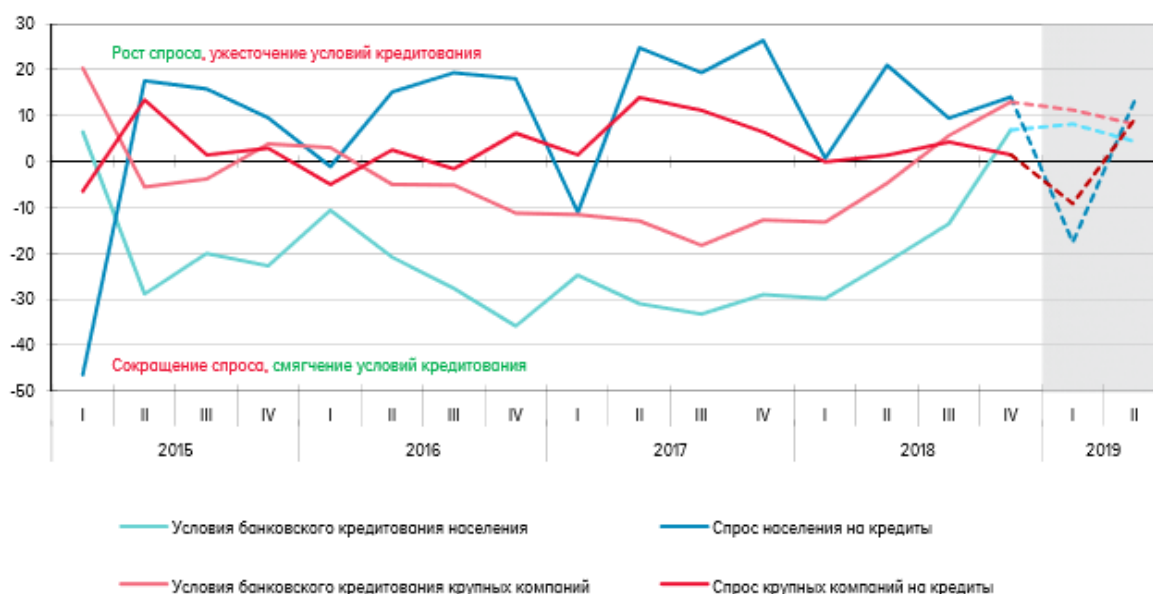
Источник: расчеты Банка России.

снижения на 1,3% портфеля валютных кредитов в долларовом выражении. В результате общие темпы роста корпоративного кредитного портфеля почти не изменились (рис. 13). Рост просроченной корпоративной задолженности, отмечавшийся в январе, происходил главным образом из-за банков, проходящих процедуру финансового оздоровления, и был во многом связан с изменением подходов к учету в рамках сближения российских стандартов бухгалтерского учета с МСФО 9.

**Розничное кредитование.** В первые месяцы 2019 г. сохранялись высокие темпы роста розничного кредитного портфеля российских банков. Вклад ипотеки и потребительского кредитования в прирост розничного кредитного портфеля был сопоставим, причем сохранялась тенденция к медленному росту доли потребительского кредитования в розничном кредитном портфеле.

**БАНКИ – УЧАСТНИКИ ОБСЛЕДОВАНИЯ УСЛОВИЙ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ СВЯЗЫВАЮТ УМЕРЕННОЕ УЖЕСТОЧЕНИЕ УСЛОВИЙ КРЕДИТОВАНИЯ В КОНЦЕ 2018 Г. И НАЧАЛЕ 2019 Г. ПРЕИМУЩЕСТВЕННО С ПОВЫШЕНИЕМ КРЕДИТНЫХ СТАВОК**

Рис. 15



Источник: Банк России.

ИНДИКАТОРЫ КРЕДИТНОГО И ДЕПОЗИТНОГО РЫНКА

Табл. 5

Индикаторы фондового рынка		Январь 2018	Ноябрь 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	
Ставки по долгосрочным рублевым банковским операциям*						
– депозиты населения	% годовых	5,7	6,0	5,6	-	
– кредиты населению	% годовых	13,5	12,4	12,5	-	
– кредиты организациям	% годовых	8,6	9,4	9,2	-	
Депозиты населения		% г/г*, ИВП**	7,6	5,7	5,4	5,4
– в рублях	% г/г	10,2	8,9	8,3	7,8	
– в иностранной валюте	% г/г	-0,8	-5,6	-5,2	-3,6	
– долларизация	%	20,7	21,3	21,5	21,5	
Кредиты нефинансовым организациям		% г/г, ИВП	2,8	5,6	4,7	4,8
– краткосрочные (до 1 года)	% г/г, ИВП	-7,4	3,7	3,8	-0,6	
– долгосрочные (свыше 1 года)	% г/г, ИВП	4,9	6,0	5,4	4,9	
– просроченная задолженность	%	6,8	6,6	6,3	7,8	
Кредиты населению		% г/г, ИВП	14,0	22,6	22,2	22,8
– ипотечные жилищные кредиты	% г/г, ИВП	16,8	25,5	23,4	23,7	
– необеспеченные потребительские ссуды	% г/г	12,3	22,5	22,7	23,2	
– просроченная задолженность	%	7,0	5,5	5,1	5,4	

\* г/г - к соответствующему периоду предыдущего года.

\*\* ИВП - с исключением валютной переоценки.

Источник: расчеты Банка России.



## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости имущества предприятия несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом в соответствии с ФСО № 1 (п. 11) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

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

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

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

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

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

### **11.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов**

#### **11.2.1. Доходный подход**

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

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

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

В соответствии с п.9. ФСО №8:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

#### **Вывод о возможности применения доходного подхода:**

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

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

По вышеуказанным причинам провести расчеты доходным подходом не возможно.

#### **11.2.2. Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п.10 ФСО № 8

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

10.1. Организацией-аналогом признается:

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

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

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

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

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

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

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

- метод компании-аналога;

- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Метод отраслевых коэффициентов**

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

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

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

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

#### **Вывод о возможности применения сравнительного подхода:**

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

### **11.2.3. Затратный подход**

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

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

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

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

#### **Вывод о возможности применения с затратного подхода:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

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

Метод реализуется в несколько этапов:

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

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

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

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_169895/#p31](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 31.12.2018 г. в виде Бухгалтерского баланса на 31.12.2018 г. и ОСВ за январь-февраль 2019 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 28.02.2019 по дату оценки не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался информацией ОСВ на 28.02.2019 г.

**Таблица 8. Информация Бухгалтерской отчетности**

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 28.02.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. Внеоборотные активы</b>				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1150	26	4	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	865 920	350 000	989 100
Отложенные налоговые активы	1180	48	76	69
Прочие внеоборотные активы	1190	381	0	0
<i>Итого по разделу I</i>	<b>1100</b>	<b>866 375</b>	<b>350 076</b>	<b>989 169</b>
<b>II. Оборотные активы</b>				
Запасы	1230	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	28 857	2 542	482
Финансовые вложения	1240	84300	627 864	0
Денежные средства	1250	114	276	566
Прочие оборотные активы	1260	6	0	0
<i>Итого по разделу II</i>	<b>1200</b>	<b>113 277</b>	<b>630 682</b>	<b>1 048</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>979 652</b>	<b>980 758</b>	<b>990 217</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. Капитал и резервы</b>				
Уставный капитал	1310	875 000	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	1898	5 023	5 023
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	98 568	96 909	104 514
<i>Итого по разделу III</i>	<b>1300</b>	<b>975 466</b>	<b>976 932</b>	<b>984 537</b>
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	5	1	0

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 28.02.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	3 939	3 447	5 337
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	379	343
Прочие обязательства	1550	242	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 181</b>	<b>3 826</b>	<b>5 680</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>979 652</b>	<b>980 758</b>	<b>990 217</b>

### 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.

ПЭВМ Core i7-4770/4gb/500gb продается на дату оценки за 12400р. Источник информации:

<https://www.avito.ru>

Поскольку год начала эксплуатации аналога не известен, к расчету принимается величина в размере 50% от стоимости аналога, то есть, округленно, **6 000 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 вложений:***

Всего, руб.	989 100 000,00
Паи	200 000 000,00
Займы	-
Депозитный счет	789 100 000

**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 осно-

Дополнительные виды деятельности:

42.21.Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоот-  
ведения, 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	6 мес.2018	2018
Выручка, тыс.руб.	-	-	-	-	-
Проценты к получению, тыс.руб.	1 995	3 677	6 530	1 821	3 847
Чистая прибыль, тыс.руб.	1 350	2 702	4 722	1 220	793

Поскольку организация не получает выручку, и срок деятельности организации всего 2 года, оценка собственного капитала ООО «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» сделана по информации бухгалтерского баланса на 31 декабря 2018 г.

Замечание. Несущественное расхождение сумм актива и пассива определяется округлением при вводе информации.

Таблица 9. 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.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2018, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0	0
Основные средства	1130	116 600	118 547	131 477	131 477
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0	0	0
Финансовые вложения	1150	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1160	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>116 600</b>	<b>118 547</b>	<b>131 477</b>	<b>131 477</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	1230	0	0	0	0

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2018, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8430	8 786	11 124	8 958
Дебиторская задолженность	1230	7 236	4 549	410	410
Финансовые вложения	1240	72000	73 000	62 000	62 775
Денежные средства	1250	100	1 472	1 889	1 889
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>87 766</b>	<b>87 807</b>	<b>75 423</b>	<b>74 032</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>204 366</b>	<b>206 354</b>	<b>206 900</b>	<b>205 509</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	1310	1 000	1000	1 000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199010	199 010	199 010	
Резервный капитал	1360	0	0	0	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 052	6 072	6 865	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>204 062</b>	<b>206 082</b>	<b>206 875</b>	
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510	0	0	1	1
Кредиторская задолженность	1520	300	245	0	0
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	24	24
Прочие обязательства	1550	4	26	25	25
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>304</b>	<b>271</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>204 366</b>	<b>206 353</b>	<b>206 900</b>	<b>0</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>304</b>	<b>272</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Итого стоимость 100% СК, тыс.руб.</b>					<b>205 484</b>
Доля в СК					99%
Скидка на недостаточность контроля, %					0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %					0,00%
<b>Стоимость доли с учетом скидок, тыс.руб.</b>					<b>203 429</b>

Корректировка суммы по строке «Финансовые вложения»:

Сумма займа, тыс. руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные в период с 01.01.19 по дату оценки, тыс.руб.
62 000	5,7%*	01.01.2019	21.03.2019	80	775

\*ставка рассчитана по информации бухгалтерского баланса на 31.12.2018 и Отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 г.

Нижеследующая информация представлена для определения ставки дисконтирования при корректировке НДС.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (по 30 крупнейшим банкам)														% годовых					
	Физические лица, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								
	до востребования	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь 2019	5,49	5,19	-	5,13	6,73	5,83	6,05	6,07	6,97	6,54	6,96	6,51	7,27	7,73	7,47	6,57	7,24	7,72	7,24

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

**е ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций (по 30 крупнейшим банкам)**

	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								% годовых
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
Январь 2019	6,51	7,27	7,73	7,47	6,57	7,24	7,72	7,24	

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

#### Рис. информация о ставках с сайта [cbr.ru](http://cbr.ru)

Период дисконтирования – 3 года. Выручка отсутствует, в последние 6 месяцев заметна стагнация хозяйственно-финансовой деятельности ООО «Кампари Магистраль». Поэтому взят максимальный период для корректировки НДС.

Таблица 10. Корректировка НДС

Наименование	Сумма, руб.	Период дисконтирования, мес.	Ставка %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость, руб.
НДС	11 124	36	7,24%	0,8053	8 958

**Оценка депозитов АО «Регент».****Таблица 11. Информация о депозитах**

Наименование	Сумма, руб.
Сумма депозитов на 01.01.2019, руб.	752 300 000
Сумма депозитов на 28.02.2019 г.	789 100 000
Среднее значение, руб.	770 700 000
Сальдо на конец периода по счету 76.09 в части расчетов с Московским филиалом «БАНК СГБ», руб.	352 938
Расчетная процентная ставка, % годовых	0,27%

**Таблица 12. Расчет процентов по депозитам с даты предоставления информации**

Сумма, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты с 01.03 2019 по дату окончания накопления %, руб.
789 100 000	0,27%	01.03.2019	21.03.2019	21	122 581

**Таблица 13. Расчет текущей стоимости депозитов**

Наименование	Сумма, руб.	Проценты с 01.03 2019 по дату окончания накопления %, руб.	Проценты, накопленные до 01.03.2019 г, руб.	Сумма займа + проценты, руб.
Депозиты	789 100 000	122 581	352 938	789 575 519

**Таблица 14. Результат переоценки долгосрочных вложений**

Наименование показателей	По бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Результат переоценки, тыс.руб.
Депозит	200 000	203 429
Пай	789 100	789 576
Займы	-	-
Итого	989 100	993 005

**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 15. Состав Дебиторской задолженности

Наименование	Сумма, руб.	Комментарий	Принято к расчету в составе ДЗ, руб.
Расчеты по имущественному и личному добровольному страхованию	77 683,00		-
прочие	20 883,00		20 883
% по депозиту	352 938,00	Проценты учтены при расчете (переоценке) финансовых вложений.	
Итого 76 счет	451 504,00		
Счет 69 расходы по социальному страхованию	30 419		30 419
Всего, руб.	481 923,00		51 302

Таким образом, к расчету принимается величина дебиторской задолженности в размере округленно 51 тыс.руб.

## 12.4 Оценка кредиторской задолженности

Состав кредиторской задолженности:

5 293 324,00	Расчеты по налогам и сборам
43 587,00	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками
5 336 911,00	Всего

Задолженность по налогам и сборам не корректируется, задолженность перед поставщиками и подрядчиками не существенная. Поэтому кредиторская задолженность принимается к расчету в размере балансовой стоимости, *5 337 тыс.руб.*

## 12.5 Расчеты

Таблица 16. Расчет СК по затратному подходу

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 28.02.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>			
<b>I. Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	0	6
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	989 100	993 005

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 28.02.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Отложенные налоговые активы	1180	69	69
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>989 169</b>	<b>993 080</b>
<b>II. Оборотные активы</b>			
Запасы	1230	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	482	51
Финансовые вложения	1240	0	0
Денежные средства	1250	566	566
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 048</b>	<b>617</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>990 217</b>	<b>993 697</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	5 337	5 337
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	343	343
Прочие обязательства	1550	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>5 680</b>	<b>5 680</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>5 680</b>	<b>5 680</b>
<b>Разность между активами и обязательствами</b>		984 537	988 017

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 округлённо

988 017 000 рублей

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

**Таблица 17. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом**

Стоимость 100% пакета, руб.	988 017 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %	0,00%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	988 017 000
Количество акций в составе 100% пакета, штук	875 000
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	1 129,162
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	1 129,16

---

Количество оцениваемых акций, шт.	1
Стоимость оцениваемых акций, руб.	1 129,16

Таким образом, стоимость  
1 (Одной) обыкновенной акции Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»),  
определенная затратным подходом,  
на дату оценки 21 марта 2019 года

**1 129,16 рубля**  
**(Одна тысяча сто двадцать девять рублей 16 копеек).**

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

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

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

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

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

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

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

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

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

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

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

В данном отчете при расчете стоимости пакета акций АО «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 18. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		
Затратный	1 129,16	1,0	1 129,16
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			1 129,16
Итого округлённо			1 129,16

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 21 марта 2019 года

**1 129,16 рубля**  
**(Одна тысяча сто двадцать девять рублей 16 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:

**21 марта 2019 года.**

**ОЦЕНЩИК:**



**Ильинская Т.В.**

**16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

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

Региональное РО: Московское региональное отделение

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5562, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.08.2015 - 31.08.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2018 - 11.12.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 14.01.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 января 2019 г.

Дата составления выписки 14 января 2019 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

07-03492/18 № 07.05.2018

на № 2177/318-Ю от 03.05.2018

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

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

**ПОЛИС № 022-073-001874/18**

**страхования ответственности оценщика**

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Ильинская Татьяна Владимировна</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>6 000 (Шесть тысяч) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «03» июля 2018 г. по «02» июля 2019 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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



(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Ильинская Татьяна Владимировна**

(Ильинская Т.В.)

«25» июня 2018г.

**ПОЛИС № 022-073-002945/18**

**страхования гражданской ответственности 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002945/18 от 13.12.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3\4, стр.1</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>9 000 (Девять тысяч) рублей</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2019 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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

**Страхователь:**  
**Закрытое акционерное общество**  
**«Центр независимой оценки»**  
Генеральный директор на основании Устава



(Потапова Е.Ю.)



(Косарев Н.Ю.)

М.п.  
«13» декабря 2018г.

М.п.  
«13» декабря 2018г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000431-3

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Ильинской Татьяне Владимировне

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

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

**П Р И Л О Ж Е Н И Е 3**  
**ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ**

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
Организация <b>Акционерное общество "Регент"</b>	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	<b>01543458</b>		
Вид экономической деятельности <b>Вложения в ценные бумаги</b>	ИНН	<b>9705063743</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества</b>	по ОКВЭД	<b>64.99.1</b>		
<b>общества</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>115035, Москва г, Раушская наб, д. № 14, этаж 8 пом. III ком. №2</b>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	26	71
	в том числе:				
	офисное оборудование	1151	-	26	71
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	350 000	865 920	885 500
	в том числе:				
	доли в уставном капитале ООО	1171	200 000	200 000	200 000
	займы выданные	1172	-	515 920	535 500
	депозит	1173	150 000	150 000	150 000
	Отложенные налоговые активы	1180	76	48	16
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	76	48	16
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	381	92
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	-	381	92
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>350 076</b>	<b>866 375</b>	<b>885 679</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 542	28 857	28 468
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	95	90	80
	авансы выданные	1232	21	25	26
	проценты по депозитам	1233	475	301	1
	проценты по выданным займам	1234	1 921	28 438	28 361
	расчеты по налогам и сборам	1235	30	3	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	627 864	84 300	900
	в том числе:				
	депозит	1241	602 300	84 300	900
	займы выданные	1242	25 564	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	276	114	1 806
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	276	114	1 806
	Прочие оборотные активы	1260	-	6	28
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>630 682</b>	<b>113 277</b>	<b>31 202</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>980 758</b>	<b>979 652</b>	<b>916 881</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	875 000	875 000	525 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	5 023	1 898	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	96 909	98 568	37 960
	Итого по разделу III	1300	976 932	975 466	562 960
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 447	3 939	353 827
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом	1521	3 400	3 893	3 736
	расчеты с акционерами	1522	-	-	350 000
	расчеты с поставщиками	1523	47	46	91
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	379	242	80
	в том числе:				
	на выплату ежегодных отпусков	1541	379	242	80
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 826	4 181	353 907
	<b>БАЛАНС</b>	1700	980 758	979 652	916 881

Директор:



Герасина Валерия Игоревна

(подпись)

(масшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.

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

Организация	<b>Акционерное общество "Регент"</b>	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	01543458		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	ИНН	9705063743		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКВЭД	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 253)	(5 517)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 253)	(5 517)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	83 119	83 717
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(33)	(68)
	в том числе:			
	госпошлина	2351	(2)	(37)
	комиссии банка	2352	(31)	(30)
	пени	2353	-	(1)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	76 833	78 132
	Текущий налог на прибыль	2410	(15 399)	(15 668)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	5	9
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	27	33
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	61 466	62 506

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	61 466	62 506
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор:



**Герасина Валерия  
Игоревна**

-(подпись)

-(расшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.



## АО "Регент"

## Оборотно-сальдовая ведомость за 2018 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто1						
Субконто2						
01, Основные средства	94 128,00				94 128,00	
01.01, Основные средства в организации	94 128,00				94 128,00	
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2XHDD 1.5Tb/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	94 128,00				94 128,00	
02, Амортизация основных средств		67 772,16		26 355,84		94 128,00
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01		67 772,16		26 355,84		94 128,00
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2XHDD 1.5Tb/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт		67 772,16		26 355,84		94 128,00
09, Отложенные налоговые активы	48 462,40		72 899,19	45 425,22	75 936,37	
Оценочные обязательства и резервы	48 462,40		72 899,19	45 425,22	75 936,37	
10, Материалы			21 667,58	21 667,58		
10.06, Прочие материалы			11 755,88	11 755,88		
10.09, Инвентарь и хозяйственные принадлежности			9 911,70	9 911,70		
26, Общехозяйственные расходы			6 342 958,81	6 342 958,81		
51, Расчетные счета	113 852,02		6 674 238 559,41	6 674 076 713,26	275 698,17	
55, Специальные счета в банках	234 300 000,00		6 092 000 000,00	5 574 000 000,00	752 300 000,00	
55.03, Депозитные счета	234 300 000,00		6 092 000 000,00	5 574 000 000,00	752 300 000,00	
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	150 000 000,00				150 000 000,00	
СГБ - Д 1, 15.01.18-22.01.18 (700 000р., 6.7%)			700 000,00	700 000,00		
СГБ - Д 10, 28.04.18-28.05.18 (1 400 000р., 6.5%)			1 400 000,00	1 400 000,00		
СГБ - Д 100, 30.12.17-22.01.18 (1 900 000р., 6.3%)	1 900 000,00			1 900 000,00		
СГБ - Д 11, 28.05.18-29.06.18 (82 500 000р., 6.55%)			82 500 000,00	82 500 000,00		
СГБ - Д 12, 31.05.18-29.06.18 (1 400 000р., 6.6%)			1 400 000,00	1 400 000,00		

СГБ - Д 13, 29.06.18-13.07.18 (85 500 000р.. 6.65%)			85 500 000,00	85 500 000,00		
СГБ - Д 14, 11.07.18-13.07.18 (60 000 000р.. 6.55%)			60 000 000,00	60 000 000,00		
СГБ - Д 15, 13.07.18-16.07.18 (145 600 000р.. 6.6%)			145 600 000,00	145 600 000,00		
СГБ - Д 16, 16.07.18-18.07.18 (145 700 000р.. 6.6%)			145 700 000,00	145 700 000,00		
СГБ - Д 17, 18.07.18-27.07.18 (7 100 000р.. 6.6%)			7 100 000,00	7 100 000,00		
СГБ - Д 18, 18.07.18-01.08.18 (78 600 000р.. 6.6%)			78 600 000,00	78 600 000,00		
СГБ - Д 19, 27.07.18-01.08.18 (3 100 000р.. 6.6%)			3 100 000,00	3 100 000,00		
СГБ - Д 2, 22.01.18-22.03.18 (84 400 000р.. 6.8%)			84 400 000,00	84 400 000,00		
СГБ - Д 20, 31.07.18-01.08.18 (1 400 000р.. 6.75%)			1 400 000,00	1 400 000,00		
СГБ - Д 21, 01.08.18-31.08.18 (83 300 000р.. 6.6%)			83 300 000,00	83 300 000,00		
СГБ - Д 22, 31.08.18-10.09.18 (84 800 000р.. 6.6%)			84 800 000,00	84 800 000,00		
СГБ - Д 23, 10.09.18-11.09.18 (84 900 000р.. 6.65%)			84 900 000,00	84 900 000,00		
СГБ - Д 24, 11.09.18-14.09.18 (85 000 000р.. 6.65%)			85 000 000,00	85 000 000,00		
СГБ - Д 25, 14.09.18-24.09.18 (85 000 000р.. 6.7%)			85 000 000,00	85 000 000,00		
СГБ - Д 26, 24.09.18-01.10.18 (85 000 000р.. 6.9%)			85 000 000,00	85 000 000,00		
СГБ - Д 27, 28.09.18-01.10.18 (1 400 000р.. 6.9%)			1 400 000,00	1 400 000,00		
СГБ - Д 28, 01.10.18-08.10.18 (86 500 000р.. 6.85%)			86 500 000,00	86 500 000,00		
СГБ - Д 29, 05.10.18-09.10.18 (514 100 000р.. 6.9%)			514 100 000,00	514 100 000,00		
СГБ - Д 3, 31.01.18-19.02.18 (1 400 000р.. 6.7%)			1 400 000,00	1 400 000,00		
СГБ - Д 30, 08.10.18-09.10.18 (87 000 000р.. 7.05%)			87 000 000,00	87 000 000,00		
СГБ - Д 31, 09.10.18-15.10.18 (601 500 000р.. 6.95%)			601 500 000,00	601 500 000,00		
СГБ - Д 32, 15.10.18-19.10.18 (602 000 000р.. 6.95%)			602 000 000,00	602 000 000,00		
СГБ - Д 33, 18.10.18-19.10.18 (102 500 000р.. 6.85%)			102 500 000,00	102 500 000,00		
СГБ - Д 34, 19.10.18-22.10.18 (102 500 000р.. 6.85%)			102 500 000,00	102 500 000,00		
СГБ - Д 35, 22.10.18-26.10.18 (4 100 000р.. 6.85%)			4 100 000,00	4 100 000,00		

СГБ - Д 36, 22.10.18-07.11.18 (97 900 000р., 6.9%)			97 900 000,00	97 900 000,00		
СГБ - Д 37, 31.10.18-07.11.18 (1 500 000р., 6.9%)			1 500 000,00	1 500 000,00		
СГБ - Д 38, 07.11.18-14.11.18 (99 700 000р., 6.8%)			99 700 000,00	99 700 000,00		
СГБ - Д 39, 14.11.18-21.11.18 (99 600 000р., 6.8%)			99 600 000,00	99 600 000,00		
СГБ - Д 4, 19.02.18-28.02.18 (1 400 000р., 6.3%)			1 400 000,00	1 400 000,00		
СГБ - Д 40, 21.11.18-28.11.18 (99 700 000р., 6.9%)			99 700 000,00	99 700 000,00		
СГБ - Д 41, 28.11.18-05.12.18 (99 800 000р., 6.8%)			99 800 000,00	99 800 000,00		
СГБ - Д 42, 30.11.18-05.12.18 (1 400 000р., 6.8%)			1 400 000,00	1 400 000,00		
СГБ - Д 43, 05.12.18-12.12.18 (101 100 000р., 6.8%)			101 100 000,00	101 100 000,00		
СГБ - Д 44, 12.12.18-14.12.18 (101 200 000р., 6.8%)			101 200 000,00	101 200 000,00		
СГБ - Д 45, 14.12.18-18.12.18 (101 200 000р., 6.8%)			101 200 000,00	101 200 000,00		
СГБ - Д 46, 18.12.18-25.12.18 (101 300 000р., 7.05%)			101 300 000,00	101 300 000,00		
СГБ - Д 47, 21.12.18-25.12.18 (500 000 000р., 6.8%)			500 000 000,00	500 000 000,00		
СГБ - Д 48, 25.12.18-27.12.18 (601 800 000р., 7.05%)			601 800 000,00	601 800 000,00		
СГБ - Д 49, 27.12.18-15.01.19 (600 800 000р., 7.2%)			600 800 000,00		600 800 000,00	
СГБ - Д 5, 28.02.18-07.03.18 (2 400 000р., 6.55%)			2 400 000,00	2 400 000,00		
СГБ - Д 50, 29.12.18-15.01.19 (1 500 000р., 6.5%)			1 500 000,00		1 500 000,00	
СГБ - Д 6, 07.03.18-22.03.18 (2 000 000р., 6.55%)			2 000 000,00	2 000 000,00		
СГБ - Д 7, 22.03.18-23.04.18 (83 300 000р., 6.5%)			83 300 000,00	83 300 000,00		
СГБ - Д 7, 30.03.18-23.04.18 (1 200 000р., 6.55%)			1 200 000,00	1 200 000,00		
СГБ - Д 8, 23.04.18-27.04.18 (4 000 000р., 6.5%)			4 000 000,00	4 000 000,00		
СГБ - Д 9, 23.04.18-28.05.18 (80 800 000р., 6.55%)			80 800 000,00	80 800 000,00		
СГБ - Д 94, 13.12.17-22.01.18 (81 200 000р., 7.5%)	81 200 000,00			81 200 000,00		
СГБ - Д 99, 28.12.17-15.01.18 (1 200 000р., 7.05%)	1 200 000,00			1 200 000,00		
<b>58, Финансовые вложения</b>	<b>715 920 000,00</b>		<b>500 000 000,00</b>	<b>990 356 164,38</b>	<b>225 563 835,62</b>	
<b>58.01, Паи и акции</b>	<b>200 000 000,00</b>				<b>200 000 000,00</b>	

58.01.1, Паи	200 000 000,00				200 000 000,00	
КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ ООО	200 000 000,00				200 000 000,00	
58.03, Предоставленные займы	515 920 000,00		500 000 000,00	990 356 164,38	25 563 835,62	
АО "Независимые инвестиции"	15 920 000,00				15 920 000,00	
ООО "КВГ"			500 000 000,00	490 356 164,38	9 643 835,62	
ТОРОС АО	500 000 000,00			500 000 000,00		
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		45 935,00	1 459 727,82	1 460 587,82		46 795,00
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		45 935,00	1 062 593,47	1 063 453,47		46 795,00
АНО "ИДПО МФЦ"			48 000,00	48 000,00		
Договор № СРЦБ-35-26112018-04 от 07.11.2018			45 000,00	45 000,00		
Счет № 866 от 07.11.2018			3 000,00	3 000,00		
АО "Интерфакс"			1 630,12	1 630,12		
Счет № С2018-01-21381 от 16.03.2018			805,00	805,00		
Счет № С2018-01-74744 от 28.06.2018			825,12	825,12		
АО "Новый регистратор"			36 500,00	36 500,00		
Договор № 77-02167/16 от 23.05.2016 г.			36 000,00	36 000,00		
Счет №17024 от 16.07.2018 г.			500,00	500,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			1 000,00	1 000,00		
Счет № 18931497778 от 27.08.2018			1 000,00	1 000,00		
ИнфоТеКС Интернет Траст ОАО			2 000,00	2 000,00		
Счет № 439-807781/1 от 04.04.2018			2 000,00	2 000,00		
Лидер-Инновации АО			166 600,00	166 600,00		
Договор краткосрочной аренды №04-14/04-2016 от 01.04.2016			166 600,00	166 600,00		
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна			30 020,00	30 020,00		
Счет № 105 от 03.08.2018			3 680,00	3 680,00		
Счет № 169 от 06.11.2018			24 600,00	24 600,00		
Счет № 91 от 29.06.2018			1 740,00	1 740,00		
ООО "1-ый лабораторный центр "Экобезопасность"			25 000,00	25 000,00		
Счет № 3104 от 24.12.2018			25 000,00	25 000,00		
ООО "Комус"			21 667,58	21 667,58		
Счет № 0VT/2172978/21443111 от 20.08.2018			4 031,28	4 031,28		
Счет №0VT/2172978/19367194 от 05.02.2018			9 911,70	9 911,70		
Счет №0VT/2172978/23070217 от 24.12.2018			7 724,60	7 724,60		
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"			108 449,27	108 449,27		

Договор краткосрочной аренды № 04-12/08-2018 от 01.08.2018 (переменная)			4 032,62	4 032,62		
Договор краткосрочной аренды № 04-12/08-2018 от 01.08.2018 (постоянная)			104 416,65	104 416,65		
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			88 000,00	88 000,00		
Договор № 057-ОА/18 на проведение аудита бух.(финансовой) отчетности от 18.05.2018			88 000,00	88 000,00		
ПрофРешение ООО		45 935,00	533 726,50	534 586,50		46 795,00
Договор №16 от 01.09.2016 г.		45 935,00	533 726,50	534 586,50		46 795,00
60.02, Расчеты по авансам выданным			397 134,35	397 134,35		
АНО "ИДПО МФЦ"			48 000,00	48 000,00		
Договор № СРЦБ-35-26112018-04 от 07.11.2018			45 000,00	45 000,00		
Счет № 866 от 07.11.2018			3 000,00	3 000,00		
АО "Интерфакс"			1 630,12	1 630,12		
Счет № С2018-01-21381 от 16.03.2018			805,00	805,00		
Счет № С2018-01-74744 от 28.06.2018			825,12	825,12		
АО "Новый регистратор"			6 000,00	6 000,00		
Договор № 77-02167/16 от 23.05.2016 г.			6 000,00	6 000,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			1 000,00	1 000,00		
Счет № 18931497778 от 27.08.2018			1 000,00	1 000,00		
ИнфоТеКС Интернет Траст ОАО			2 000,00	2 000,00		
Счет № 439-807781/1 от 04.04.2018			2 000,00	2 000,00		
Лидер-Инновации АО			166 600,00	166 600,00		
Договор краткосрочной аренды №04-14/04-2016 от 01.04.2016			166 600,00	166 600,00		
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна			1 820,00	1 820,00		
Счет № 105 от 03.08.2018			1 820,00	1 820,00		
ООО "Комус"			21 667,58	21 667,58		
Счет № 0VT/2172978/21443111 от 20.08.2018			4 031,28	4 031,28		
Счет №0VT/2172978/19367194 от 05.02.2018			9 911,70	9 911,70		
Счет №0VT/2172978/23070217 от 24.12.2018			7 724,60	7 724,60		
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"			104 416,65	104 416,65		



Договор краткосрочной аренды № 04-12/08-2018 от 01.08.2018 (постоянная)			104 416,65	104 416,65		
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			44 000,00	44 000,00		
Договор № 057-ОА/18 на проведение аудита бух.(финансовой) отчетности от 18.05.2018			44 000,00	44 000,00		
68, Расчеты по налогам и сборам		3 893 090,00	31 855 392,03	31 362 365,03		3 400 063,00
68.01, НДС/Л при исполнении обязанностей налогового агента			518 438,84	518 438,84		
68.04, Налог на прибыль		3 893 090,00	31 336 953,19	30 843 926,19		3 400 063,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом		3 893 090,00	15 892 276,00	15 399 249,00		3 400 063,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		3 893 090,00	15 892 276,00	15 399 249,00		3 400 063,00
Федеральный бюджет		583 964,00	2 383 842,00	2 309 887,00		510 009,00
Региональный бюджет		3 309 126,00	13 508 434,00	13 089 362,00		2 890 054,00
68.04.2, Расчет налога на прибыль			15 444 677,19	15 444 677,19		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 899,05		960 035,02	932 515,42	30 418,65	
69.01, Расчеты по социальному страхованию	2 899,05		80 698,91	53 179,31	30 418,65	
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению			668 089,16	668 089,16		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование			668 089,16	668 089,16		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию			203 275,64	203 275,64		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС			203 275,64	203 275,64		
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний			7 971,31	7 971,31		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда			4 013 173,59	4 013 173,59		
71, Расчеты с подотчетными лицами			3 267,21	3 267,21		
71.01, Расчеты с подотчетными лицами			3 267,21	3 267,21		
75, Расчеты с учредителями			60 000 000,00	60 000 000,00		

75.02, Расчеты по выплате доходов			60 000 000,00	60 000 000,00		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	29 235 336,33		83 347 935,38	110 070 795,28	2 512 476,43	
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	90 485,97		103 962,00	99 438,25	95 009,72	
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	90 485,97		103 962,00	99 438,25	95 009,72	
АО "АльфаСтрахование"	90 485,97		103 962,00	99 438,25	95 009,72	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	24 612,50		124 845,33	128 574,50	20 883,33	
АО "АльфаСтрахование"			103 962,00	103 962,00		
Лидер-Инновации АО	24 612,50			24 612,50		
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Рачульский"			20 883,33		20 883,33	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	29 120 237,86		83 119 128,05	109 842 782,53	2 396 583,38	
АО "Независимые инвестиции"	380 529,63		1 512 400,00		1 892 929,63	
Московский филиал "БАНК СГБ"	301 352,06		26 235 198,69	26 061 960,61	474 590,14	
ООО "КВГ"			9 672 899,23	9 643 835,62	29 063,61	
ТОРОС АО	28 438 356,17		45 698 630,13	74 136 986,30		
77, Отложенные налоговые обязательства		5 271,24	5 271,14			0,10
Основные средства		5 271,24	5 271,14			0,10
80, Уставный капитал		875 000 000,00				875 000 000,00
80.01, Обыкновенные акции		875 000 000,00				875 000 000,00
82, Резервный капитал		1 897 976,06		3 125 316,54		5 023 292,60
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		1 897 976,06		3 125 316,54		5 023 292,60
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		98 567 875,88	63 125 316,54			35 442 559,34
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		98 567 875,88	63 125 316,54			35 442 559,34
90, Продажи			6 253 569,85	6 253 569,85		
90.08, Управленческие расходы			6 253 569,85		6 253 569,85	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения			6 253 569,85		6 253 569,85	
90.09, Прибыль / убыток от продаж				6 253 569,85		6 253 569,85
91, Прочие доходы и расходы			83 119 128,05	83 119 128,05		
91.01, Прочие доходы				83 119 128,05		83 119 128,05
Доход от депозита				26 235 198,69		

Проценты к получению по кредитам и займам				56 883 929,36		
91.02, Прочие расходы			33 080,98		33 080,98	
Госпошлина			1 600,00			
Комиссии банков			31 439,40			
Штрафы, пени в бюджет и внебюджетные фонды			41,58			
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов			83 086 047,07		83 086 047,07	
<...>			83 086 047,07			
96, Резервы предстоящих расходов	242 311,98		387 124,41	524 494,30		379 681,87
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	242 311,98		387 124,41	524 494,30		379 681,87
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	191 649,05		310 891,07	427 980,92		308 738,90
Резерв ежегодных отпусков	191 649,05		310 891,07	427 980,92		308 738,90
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	50 662,93		76 233,34	96 513,38		70 942,97
Резерв ежегодных отпусков	50 662,93		76 233,34	96 513,38		70 942,97
97, Расходы будущих периодов	5 554,52			5 554,52		
97.21, Прочие расходы будущих периодов	5 554,52			5 554,52		
1С:Бухгалтерия 8.ПРОФ (USB)	2 418,90			2 418,90		
1С:Зарплата и управление персоналом 8 (USB)	3 135,62			3 135,62		
99, Прибыли и убытки			21 620 076,71	83 086 050,04		61 465 973,33
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)			6 253 569,85	83 086 047,07		76 832 477,22
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения			6 253 569,85	83 086 047,07		76 832 477,22
99.02, Налог на прибыль			15 366 503,77		15 366 503,77	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль			15 366 495,45		15 366 495,45	
99.02.3, Постоянное налоговое обязательство (актив)			8,32		8,32	
99.09, Прочие прибыли и убытки			3,09	2,97	0,12	
<b>Итого</b>	<b>979 720 232,32</b>	<b>979 720 232,32</b>	<b>13 628 826 102,74</b>	<b>13 628 826 102,74</b>	<b>980 852 493,24</b>	<b>980 852 493,24</b>

## АО "Регент"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2019 г. - Февраль 2019 г.

Счет, Наименование счета Субконто1	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто2							
01, Основные средства	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
01.01, Основные средства в организации	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
02, Амортизация основных средств	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
09, Отложенные налоговые активы	БУ	75 936,37		4 078,25	11 416,15	68 598,47	
Оценочные обязательства и резервы	БУ	75 936,37		4 078,25	11 416,15	68 598,47	
10, Материалы	БУ			3 132,51	3 132,51		
	НУ			3 132,51	3 132,51		
	ПР						
	ВР						
10.06, Прочие материалы	БУ			3 132,51	3 132,51		
	НУ			3 132,51	3 132,51		
	ПР						
	ВР						
19, НДС по приобретенным ценностям	БУ			626,49	626,49		
19.03, НДС по приобретенным материально-производственным запасам	БУ			626,49	626,49		
26, Общехозяйственные расходы	БУ			686 374,44	686 374,44		
	НУ			723 063,91	723 063,91		

	ПР						
	ВР			-36 689,47	-36 689,47		
51, Расчетные счета	БУ	275 698,17		3 691 606 473,30	3 691 316 060,90	566 110,57	
40701810499000002844, БАНК ГПБ (АО)	БУ	7 500,00			2 700,00	4 800,00	
40701810819000000312, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ"	БУ	268 198,17		3 691 606 473,30	3 691 313 360,90	561 310,57	
55, Специальные счета в банках	БУ	752 300 000,00		3 690 600 000,00	3 653 800 000,00	789 100 000,00	
55.03, Депозитные счета	БУ	752 300 000,00		3 690 600 000,00	3 653 800 000,00	789 100 000,00	
58, Финансовые вложения	БУ	225 563 835,62			25 563 835,62	200 000 000,00	
	НУ	225 563 835,62			25 563 835,62	200 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
58.01, Паи и акции	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00	
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
58.01.1, Паи	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00	
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ ООО	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00	
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
58.03, Предоставленные займы	БУ	25 563 835,62			25 563 835,62		
	НУ	25 563 835,62			25 563 835,62		
	ПР						
	ВР						
АО "Независимые инвестиции"	БУ	15 920 000,00			15 920 000,00		
	НУ	15 920 000,00			15 920 000,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "КВГ"	БУ	9 643 835,62			9 643 835,62		
	НУ	9 643 835,62			9 643 835,62		
	ПР						
	ВР						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		46 795,00	197 054,66	193 847,16		43 587,50
	НУ		46 795,00	197 054,66	193 847,16		43 587,50
	ПР						
	ВР						
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		46 795,00	147 221,08	144 013,58		43 587,50
	НУ		46 795,00	147 221,08	144 013,58		43 587,50
	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			6 000,00	6 000,00		
	НУ			6 000,00	6 000,00		
	ПР						

	ВР						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Комус"	БУ			3 759,00	3 759,00		
	НУ			3 759,00	3 759,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"	БУ			46 404,58	46 404,58		
	НУ			46 404,58	46 404,58		
	ПР						
	ВР						
ПрофРешение ООО	БУ		46 795,00	87 457,50	84 250,00		43 587,50
	НУ		46 795,00	87 457,50	84 250,00		43 587,50
	ПР						
	ВР						
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ			49 833,58	49 833,58		
	НУ			49 833,58	49 833,58		
	ПР						
	ВР						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Комус"	БУ			3 759,00	3 759,00		
	НУ			3 759,00	3 759,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"	БУ			42 474,58	42 474,58		
	НУ			42 474,58	42 474,58		
	ПР						
	ВР						
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ		3 400 063,00	1 960 987,81	3 854 249,32		5 293 324,51
68.01, НДФЛ при исполнении обязанностей налогового	БУ			55 057,00	55 057,00		
68.02, Налог на добавленную стоимость	БУ			626,49		626,49	
68.04, Налог на прибыль	БУ		3 400 063,00	1 905 304,32	3 799 192,32		5 293 951,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ		3 400 063,00		1 893 888,00		5 293 951,00
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ		3 400 063,00		1 893 888,00		5 293 951,00
Федеральный бюджет	БУ		510 009,00		284 083,00		794 092,00
Региональный бюджет	БУ		2 890 054,00		1 609 805,00		4 499 859,00
68.04.2, Расчет налога на прибыль	БУ			1 905 304,32	1 905 304,32		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ	30 418,65		130 437,52	130 437,52	30 418,65	

69.01, Расчеты по социальному страхованию	БУ	30 418,65		12 525,46	12 525,46	30 418,65
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	БУ			95 020,71	95 020,71	
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	БУ			95 020,71	95 020,71	
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	БУ			22 027,53	22 027,53	
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	БУ			22 027,53	22 027,53	
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	БУ			863,82	863,82	
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ			431 912,30	431 912,30	
	НУ			431 912,30	431 912,30	
	ПР					
	ВР					
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 512 476,43		10 198 992,65	12 259 964,68	451 504,40
	НУ	2 512 476,43		10 198 992,65	12 259 964,68	451 504,40
	ПР					
	ВР					
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ	95 009,72			17 327,00	77 682,72
	НУ	95 009,72			17 327,00	77 682,72
	ПР					
	ВР					
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ	95 009,72			17 327,00	77 682,72
	НУ	95 009,72			17 327,00	77 682,72
	ПР					
	ВР					
АО "АльфаСтрахование"	БУ	95 009,72			17 327,00	77 682,72
	НУ	95 009,72			17 327,00	77 682,72
	ПР					
	ВР					
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	БУ	20 883,33				20 883,33
	НУ	20 883,33				20 883,33
	ПР					
	ВР					
ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Раушский"	БУ	20 883,33				20 883,33
	НУ	20 883,33				20 883,33
	ПР					
	ВР					
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 396 583,38		10 198 992,65	12 242 637,68	352 938,35
	НУ	2 396 583,38		10 198 992,65	12 242 637,68	352 938,35
	ПР					
	ВР					

АО "Независимые инвестиции"	БУ	1 892 929,63		207 178,08	2 100 107,71		
	НУ	1 892 929,63		207 178,08	2 100 107,71		
	ПР						
	ВР						
Московский филиал "БАНК СГБ"	БУ	474 590,14		9 823 245,61	9 944 897,40	352 938,35	
	НУ	474 590,14		9 823 245,61	9 944 897,40	352 938,35	
	ПР						
	ВР						
ООО "КВГ"	БУ	29 063,61		168 568,96	197 632,57		
	НУ	29 063,61		168 568,96	197 632,57		
	ПР						
	ВР						
77, Отложенные налоговые обязательства	БУ		0,10				0,10
Основные средства	БУ		0,10				0,10
80, Уставный капитал	БУ		875 000 000,00				875 000 000,00
80.01, Обыкновенные акции	БУ		875 000 000,00				875 000 000,00
82, Резервный капитал	БУ		5 023 292,60				5 023 292,60
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	БУ		5 023 292,60				5 023 292,60
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ		96 908 532,67				96 908 532,67
84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ		96 908 532,67				96 908 532,67
90, Продажи	БУ			686 374,44	686 374,44		
	НУ			723 063,91	723 063,91		
	ПР						
	ВР			-36 689,47	-36 689,47		
90.08, Управленческие расходы	БУ			686 374,44		686 374,44	
	НУ			723 063,91		723 063,91	
	ПР						
	ВР			-36 689,47		-36 689,47	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			686 374,44		686 374,44	
	НУ			723 063,91		723 063,91	
	ПР						
	ВР			-36 689,47		-36 689,47	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				686 374,44		686 374,44
	НУ				723 063,91		723 063,91
	ПР						
	ВР				-36 689,47	36 689,47	
91, Прочие доходы и расходы	БУ			10 198 992,65	10 198 992,65		
	НУ			10 198 992,65	10 198 992,65		
	ПР						
	ВР						
91.01, Прочие доходы	БУ				10 198 992,65		10 198 992,65
	НУ				10 198 992,65		10 198 992,65
	ПР						
	ВР						



Доход от депозита	БУ				9 823 245,61		
	НУ				9 823 245,61		
	ПР						
	ВР						
Проценты к получению по кредитам и займам	БУ				375 747,04		
	НУ				375 747,04		
	ПР						
	ВР						
91.02, Прочие расходы	БУ			6 490,00		6 490,00	
	НУ			6 490,00		6 490,00	
	ПР						
	ВР						
Комиссии банков	БУ			6 490,00			
	НУ			6 490,00			
	ПР						
	ВР						
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ			10 192 502,65		10 192 502,65	
	НУ			10 192 502,65		10 192 502,65	
	ПР						
	ВР						
<...>	БУ			10 192 502,65			
	НУ			10 192 502,65			
	ПР						
	ВР						
96, Резервы предстоящих расходов	БУ		379 681,87	75 401,83	38 712,36		342 992,40
	НУ						
	ПР						
	ВР		379 681,87	75 401,83	38 712,36		342 992,40
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ		379 681,87	75 401,83	38 712,36		342 992,40
	НУ						
	ПР						
	ВР		379 681,87	75 401,83	38 712,36		342 992,40
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ		308 738,90	57 912,30	29 733,00		280 559,60
	НУ						
	ПР						
	ВР		308 738,90	57 912,30	29 733,00		280 559,60
Резерв ежегодных отпусков	БУ		308 738,90	57 912,30	29 733,00		280 559,60
	НУ						
	ПР						
	ВР		308 738,90	57 912,30	29 733,00		280 559,60
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ		70 942,97	17 489,53	8 979,36		62 432,80
	НУ						
	ПР						
	ВР		70 942,97	17 489,53	8 979,36		62 432,80
Резерв ежегодных отпусков	БУ		70 942,97	17 489,53	8 979,36		62 432,80
	НУ						
	ПР						
	ВР		70 942,97	17 489,53	8 979,36		62 432,80
99, Прибыли и убытки	БУ			2 587 600,51	10 192 502,82		7 604 902,31

	НУ			723 063,91	10 192 502,65		9 469 438,74
	ПР						
	ВР			-36 689,47			36 689,47
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	БУ			686 374,44	10 192 502,65		9 506 128,21
	НУ			723 063,91	10 192 502,65		9 469 438,74
	ПР						
	ВР			-36 689,47			36 689,47
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			686 374,44	10 192 502,65		9 506 128,21
	НУ			723 063,91	10 192 502,65		9 469 438,74
	ПР						
	ВР			-36 689,47			36 689,47
99.02, Налог на прибыль	БУ			1 901 225,64		1 901 225,64	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль	БУ			1 901 225,64		1 901 225,64	
99.09, Прочие прибыли и	БУ			0,43	0,17	0,26	
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>	<b>980 852 493,24</b>	<b>980 852 493,24</b>	<b>7 409 368 439,36</b>	<b>7 409 368 439,36</b>	<b>990 310 760,09</b>	<b>990 310 760,09</b>
	<b>НУ</b>	<b>228 076 312,05</b>	<b>46 795,00</b>	<b>23 199 276,50</b>	<b>60 290 315,39</b>	<b>200 451 504,40</b>	<b>9 513 026,24</b>
	<b>ПР</b>						
	<b>ВР</b>	<b>94 128,00</b>	<b>473 809,87</b>	<b>-34 666,58</b>	<b>-34 666,58</b>	<b>94 128,00</b>	<b>473 809,87</b>

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"</u>	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>01010331</b>		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД	<b>7703407635</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.31</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <u>123100, Москва г, Шмитовский проезд, д. № 3, стр. 3, кв. 7</u>		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Основные средства	1150	131 477	118 547	86 600
	в том числе:				
	Подготовка к строительству	11501	131 477	118 547	86 600
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>131 477</b>	<b>118 547</b>	<b>86 600</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 124	8 786	8 425
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	58	47	37
	НДС при строительстве ОС	12202	11 066	8 739	8 388
	Дебиторская задолженность	1230	410	4 549	211
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4	4 459	4
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12302	-	3	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	275	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	131	87	207
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	62 000	73 000	105 400
	в том числе:				
	Депозитные вклады	12401	62 000	73 000	105 400
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 889	1 472	1 028
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>75 423</b>	<b>87 807</b>	<b>115 065</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>206 900</b>	<b>206 354</b>	<b>201 665</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	199 010
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 865	6 072	1 351
	Итого по разделу III	1300	206 875	206 082	201 361
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Кредиторская задолженность	1520	1	245	301
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1	-	5
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	245	296
	Оценочные обязательства	1540	24	26	4
	в том числе:				
	Резервы на оплату отпусков	15401	24	26	4
	Итого по разделу V	1500	25	272	305
	<b>БАЛАНС</b>	1700	206 900	206 354	201 665

Руководитель

Григорьева Ирина  
Владимировна

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"</u>	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	01010331		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД	7703407635		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	68.31		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Управленческие расходы	2220	(2 824)	(583)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 824)	(583)
	Проценты к получению	2320	3 847	6 530
	Прочие доходы	2340	2	-
	в том числе:			
	восстановление резерва	23401	2	-
	Прочие расходы	2350	(32)	(38)
	в том числе:			
	расходы на услуги банков	23501	(32)	(16)
	расходы на резервы отпусков	23502	-	(22)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	993	5 909
	Текущий налог на прибыль	2410	(198)	(1 187)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Пени за нарушение налогового законодательства		(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	793	4 722

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	793	4 722
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель *Ирина Владимировна Григорьева* Григорьева Ирина  
 (подпись) Владимировна  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.

