

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-28683/18

неконвертируемых процентных документарных облигаций
ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610)
на предъявителя с обязательным централизованным хранением,
со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать
шестой) день с даты начала размещения облигаций,
с возможностью досрочного погашения, размещаемые по
открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять
тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный
регистрационный номер выпуска ценных бумаг:
№ 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0

дата оценки — 21 августа 2018 года
дата составления отчета — 21 августа 2018 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Мегapolis»

Санкт-Петербург
2018

Консалтинговая группа Лаир (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Заместителю Генерального директора — финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегаполис»
г-ну Володарскому А. В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно Дополнительному соглашению №1 к Договору о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке № 0607/02 от 06 июля 2018 года ООО «ЛАИР» произвело расчет справедливой стоимости неконвертируемых процентных документарных облигаций ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0 (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость¹ неконвертируемых процентных документарных облигаций ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0, по состоянию на 21.08.2018 с учетом округления составляет:

46 613 910 рублей

(Сорок шесть миллионов шестьсот тринадцать тысяч девятьсот десять рублей).

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ А.П. Смирнов /

¹Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобождаемые от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	9
3. Сведения о Собственнике (Правообладателе) Объекта оценки, Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе	11
3.1. Сведения о Собственнике (Правообладателе) Объекта оценки	11
3.2. Сведения о Заказчике оценки	11
3.3. Сведения об Оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	11
3.4. Сведения о независимости Оценщика	12
3.5. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	12
3.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
5. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	15
5.1. Основные допущения и ограничения.....	15
5.2. Особые допущения.....	16
6. Последовательность проведения оценки.....	18
7. Описание Объекта оценки.....	19
7.1. Данные об Объекте оценки	19
7.2. Данные об облигациях	19
7.3. Данные об эмитенте	19
7.4. Определение вещных (имущественных) прав.....	22
8. Экономический обзор и анализ рынка Объекта оценки	24
8.1. Основные тенденции и итоги социально-экономического развития.....	24
8.2. Прогноз макроэкономических показателей	26
8.3. Анализ рынка Объекта оценки.....	29
9. Описание процесса оценки Объекта оценки	35
9.1. Анализ возможности применения подходов к оценке.....	35
9.2. Процедура согласования полученных результатов	36
9.3. Заключение об используемых подходах к оценке	36
10. Затратный подход.....	37
11. Сравнительный (рыночный) подход	38
12. Доходный подход	41
13. Согласование результатов и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	42
14. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки.....	43
15. Перечень документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	44
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	45

16.1. Нормативные материалы.....	45
16.2. Методические материалы.....	45
16.3. Источники рыночной и общей информации.....	46
17. Термины и определения	47
Приложение 1 Копии документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	50

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено далее.

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Дополнительное соглашение №1 к Договору о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке № 0607/02 от 06 июля 2018 года
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Неконвертируемые процентные документарные облигации ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0
Собственник Объекта оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»
Оцениваемые права на объект оценки и имеющиеся обременения (ограничения) прав	Право собственности
Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.	Не определена. Номинальная стоимость 165 650 000 (Сто шестьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей
Вид определяемой стоимости	Справедливая ²
Цель оценки	определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки

² Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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 в Федеральном Законе об оценочной деятельности (ст. 3) и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) определяется следующим образом: 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 с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В рамках настоящего Отчета, исходя из определений, рыночная стоимость тождественна справедливой.

II. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.	Вес при согласовании
затратный	Не применялся	-
сравнительный (рыночный)	46 613 910	1
доходный	Не применялся	-
III. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки с округлением, руб.	46 613 910	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>		

Источник: Задание на оценку, расчеты Оценщика

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Неконвертируемые процентные документарные облигации ООО "САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ" (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0.
2. **СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):** согласно предоставленным документам.
3. **ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:** перечень документов представлен в Приложении №2 к Дополнительному соглашению.
4. **ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** согласно предоставленным документам.
5. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.
6. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
7. **ВИД СТОИМОСТИ:** справедливая.
8. **ДАТА ОЦЕНКИ:** 21.08.2018
9. **ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**
 - Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
 - Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.

- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н;
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: нет

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Городецкая Татьяна Александровна.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017 г.).
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/Гоц№100898 от 29.05.2018 г. Период страхования с «29» июня 2018 г. по «28» декабря 2019 г.

Заместитель Генерального директора –
 Финансовый директор
 ЗАО УК «РВМ Капитал»
 Володарский А.В.



Директор ООО «ЛАИР»
 М.П. Смирнов А.П.



3. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Неконвертируемые процентные документарные облигации ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0 — принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу Управляющей компании «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis» (сокращенное наименование — ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis»).

Место нахождения: Российская Федерация, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7.
ОГРН: 1057749282810;
дата присвоения ОГРН: 29.11.2005.

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование — Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis» (ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Мегapolis») в лице заместителя Генерального директора — финансового директора Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности от 28.06.2018, зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-2-1212 (далее — Заказчик).

Место нахождения: Российская Федерация, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7.
ОГРН: 1057749282810;
дата присвоения ОГРН: 29.11.2005.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация об оценщиках, принимавшим участие в проведении оценки (далее — Оценщик), представлена далее в таблице.

Таблица 2. Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки

Фамилия, имя, отчество оценщика	Городецкая Татьяна Александровна
Место нахождения оценщика	Место нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41, лит. А. тел. (812) 337 66 30, электронный адрес: T.Gorodetskaya@kglair.ru
Квалификационный аттестат оценщика	№ 001542-3 «Оценка бизнеса» от 22.12.2017 сроком до 22.12.2020 № 000248-1 «Оценка недвижимости» от 03.10.2017 сроком до 03.10.2020 № 006972-2 «Оценка движимого имущества» от 26.03.2018 сроком до 26.03.2021
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 2457, дата регистрации 30.06.2017

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовки ПП №557330, выданный Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, 10.07.2003, Свидетельство о повышении квалификации №0083/2012, выданное НОУ ДПО Институт профессионального образования, 25.05.2012
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№100898 от 29.05.2018. Период страхования с 29.06.2018 по 29.12.2019
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет

Прочие специалисты и организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик (Городецкая Татьяна Александровна) подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное название — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, БЦ «Финляндский».

Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, литера А.

ОГРН: 1027807581141 от 29.11.2002 г.

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис ГО № СПФ-000046/12 (с учетом дополнительных соглашений) от 19.09.2012, выдан на срок с 20.10.2012 по 31.12.2018, страховая сумма 1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей).

3.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также в соответствии со Стандартами и Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, и Международным стандартом финансовой отчетности:

- ❑ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- ❑ «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299;
- ❑ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно п. 4 ФСО № 3, Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
4. Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимают на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
5. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.

6. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
8. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика и международными стандартами финансовой отчетности. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (2011 г.).
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных в Задании на оценку. Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Особые допущения:

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

- ❑ Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- ❑ Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемые объекты. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
- ❑ Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- ❑ Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая (рыночная) стоимость, в Отчете не приводится.
- ❑ Оценка проводится на основании данных о составе Объекта оценки, его количественных и качественных характеристиках, предоставленных Заказчиком. Дополнительные исследования состава Объекта оценки, его качественных и количественных характеристик, в том числе осмотр Объекта оценки при проведении оценки не проводятся.
- ❑ В задании на оценку указано, что оценка должна проводиться в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н. Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н Приказ Минфина России от 18 июля 2012 г. N 106н, введивший в действие настоящий документ на территории РФ, признан утратившим силу со дня вступления в силу на территории РФ МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»³. Оценка проводится в соответствии с действующим на дату оценки Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.

³ <http://base.garant.ru/70215348/#ixzz50onI9WJq>

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является неконвертируемые процентные документарные облигации ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0.

7.2. ДАННЫЕ ОБ ОБЛИГАЦИЯХ

Таблица 3. Параметры облигаций

Код ценной бумаги / ISIN код	RU000A0JXMB0
Полное наименование	САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ об.2
Краткое наименование	СТТ 02
Номер государственной регистрации	4-02-36502-R
Вид/категория ценной бумаги	Корпоративная облигация
Дата начала торгов	30.03.2017
Дата погашения	30.03.2022
Объем выпуска	3 000 000
Номинальная стоимость	1 000,00
Валюта номинала	RUB
Наличие проспекта	Да
Дата принятия решения организатором торговли о включении ценной бумаги в Список	14.06.2016
Состояние выпуска	В обращении
Возможен досрочный выкуп	Да
Уровень листинга	3
Дней до погашения с даты оценки	1 317
Периодичность выплаты купона в год	2
Ставка купона, %	10

Источник: <https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=EQOB&code=RU000A0JXMB0>

7.3. ДАННЫЕ ОБ ЭМИТЕНТЕ⁴

Источник данных об эмитенте облигаций — Ежеквартальный отчет эмитента за 2 квартал 2018 года.

Полное фирменное наименование организации на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ».

Сокращенное наименование — ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (далее — ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ», Эмитент, Общество).

Сведения о государственной регистрации эмитента:

- основной государственный регистрационный номер: 1046302393610;
- дата государственной регистрации общества: 16.03.2004;
- ИНН: 6367042944.

⁴ <http://www.disclosure.ru/issuer/6367042944/>

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Волжскому району Самарской области

Юридический адрес: Российская Федерация, 443536, Самарская область, район Волжский, с. Николаевка, территория Нефтеперерабатывающий завод.

Адрес почтовый: Российская Федерация, 443536, Самарская область, район Волжский, с. Николаевка, территория Нефтеперерабатывающий завод.

Телефон: +7 (846) 332-81-45.

Сайт раскрытия информации: <http://www.disclosure.ru/issuer/6367042944/>.

Размер уставного капитала эмитента на дату утверждения ежеквартального отчета: 8 400 000 руб.

Таблица 4. Сведения об участниках Эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами уставного капитала эмитента

Наименование участника	Место нахождения	ОГРН	Размер доли участника эмитента в уставном капитале эмитента
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ПетРоНефть»	115114, г. Москва, ул. Дербеневская, 24, стр. 1	1107746802954	99%

Источник: Ежеквартальный отчет эмитента за 2 квартал 2018 года

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

С 2004 г. по 2013 г. основным видом деятельности Эмитента являлось транспортирование по трубопроводам нефти (код ОКВЭД 60.30.11 «Транспортирование по трубопроводам нефти»).

С 2014 года фактически основным видом деятельности Эмитента является производство и реализация нефтепродуктов (код ОКВЭД 19.20 «Производство нефтепродуктов»).

В настоящее время Эмитентом ведется реконструкция собственного НПЗ с целью увеличения суммарной мощности завода до 3,5 млн тонн в год по сырой нефти (при номинальной мощности 3,5 млн тонн нефти, НПЗ сможет производить до 4,0 млн тонн нефтепродуктов в год). Ввод новых объектов первичной переработки нефти с увеличением промежуточной мощности завода до 2 млн тонн в год запланирован на 2018 г., после чего будет реализован проект по увеличению мощности НПЗ до 3,5 млн тонн в год.

После увеличения мощности переработки до 3,5 млн сырой нефти в год Эмитент планирует реализацию серии проектов по глубокой переработки нефти, включая установку замедленного коксования, гидроочистку дизельного топлива и бензина, каталитического крекинга вакуумного газойля.

Основные рынки, на которых эмитент осуществляет свою деятельность:

- местный региональный рынок (Самарская, Ульяновская, Саратовская области, Оренбургская область, Республика Татарстан);
- экспорт (Белоруссия).

ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

Таблица 5. Показатели финансово-экономической деятельности, тыс. руб.

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Отношение размера задолженности к собственному капиталу, %	70,08	688,45

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0,98	1
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	-1 394,02	-146,29
Уровень просроченной задолженности, %	0	2,27

Источник: Ежеквартальный отчет эмитента за 2 квартал 2018 года

Отношение размера задолженности к собственному капиталу

Данный показатель характеризует степень зависимости Эмитента от привлеченных заемных средств и показывает сколько заемных средств приходится на 1 рубль собственных.

По результатам 6 мес. 2018 года объем нераспределенной прибыли значительно снизился по сравнению с аналогичным периодом 2017 года, в связи с полученным убытком.

По итогам 6 мес. 2018 г. показатель «Отношение размера задолженности к собственному капиталу» составил значение 688,45.

Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала

В целом показатель за весь рассматриваемый период находился на приемлемом уровне.

По итогам 6 мес. 2018 г. показатель «Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала» составил значение 1,00.

Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)

Показатель в рассматриваемом периоде значительно вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года за счет роста доли заемных средств в составе краткосрочных обязательств, не смотря на снижение прибыли от продаж. По итогам 6 мес. 2018 г. показатель «Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)» имел значение -- 146,29.

Уровень просроченной задолженности

По состоянию на 30.06.2017 Эмитент не имел просроченной задолженности.

На 30.06.2018 показатель имел значение 2,27.

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

Таблица 6. Сведения о динамике показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента за шесть месяцев 2018 года и за аналогичный период 2017 года

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Норма чистой прибыли, %	0,23	-5,77
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0,28	0,17
Рентабельность активов, %	0,06	-0,98
Рентабельность собственного капитала, %	2,6	-673,3
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, руб.	0	0
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	0	0

Источник: Ежеквартальный отчет эмитента за 2 квартал 2018 года

Показатель «Норма чистой прибыли» за 6 мес. 2018 г. снизился за аналогичный период прошлого года в связи со значительным ростом процентов к уплате в составе чистой прибыли.

Показатель «Коэффициент оборачиваемости активов» за анализируемый период снизился. В отчетном периоде снижение показателя произошло из-за увеличения

темпов роста активов предприятия над выручкой от продаж, что обусловлено ростом объема активов за счет привлечения заемных средств для выполнения инвестиционной программы предприятия.

Показатель «Рентабельность активов» так же, как и «Коэффициент оборачиваемости активов» снизился в связи с ростом объема активов за счет привлечения заемных средств для выполнения инвестиционной программы предприятия.

Показатель «Рентабельность собственного капитала», зависит от динамики чистой прибыли. В анализируемом периоде показатель значительно снизился по отношению к показателю за аналогичный период прошлого года в связи с увеличением долговой нагрузки.

За анализируемый период организация не имеет непокрытого убытка и, как следствие, показатели «Сумма непокрытого убытка на отчетную дату» и «Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов» за анализируемые периоды равны 0.

ЛИКВИДНОСТЬ ЭМИТЕНТА, ДОСТАТОЧНОСТЬ КАПИТАЛА И ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 7. Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за шесть месяцев 2018 года и за аналогичный период 2017 года

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	5 243 924,00	-535 214,00
Коэффициент текущей ликвидности	2,21	0,95
Коэффициент быстрой ликвидности	1,95	0,78

Источник: Ежеквартальный отчет эмитента за 2 квартал 2018 года

Наблюдается значительное снижение показателя «Чистый оборотный капитал» за 6 мес. 2018 года по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Такое снижение связано с ростом кредиторской задолженности в составе краткосрочных обязательств Эмитента в анализируемом периоде. Отрицательное значение показателя говорит о низкой платежеспособности Эмитента.

Показатель «Коэффициент текущей ликвидности» в анализируемом периоде опустился ниже границы оптимального уровня (1,5), что говорит о низкой способности организации оплачивать текущие обязательства. Снижение показателя связано с ростом кредиторской задолженности по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Показатель «Коэффициент быстрой ликвидности» в анализируемом периоде показатель снизился за счет роста кредиторской задолженности в составе краткосрочных обязательств эмитента.

Исходя из вышеприведенного анализа динамики показателей, следует, что в анализируемом периоде уровень платежеспособности и ликвидности Эмитента снизился, что говорит о низкой способности исполнения своих краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов за счет собственных оборотных средств, при этом влияние активов с низкой ликвидностью незначительно.

7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЩНЫХ (ИМУЩЕСТВЕННЫХ) ПРАВ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является неконвертируемые процентные документарные облигации ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0.

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. собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности считается достоверным, то есть полностью соответствующим требованиям законодательства РФ.

Выписка со счета на 19.08.2018 составлена 20.08.2018. По данным Заказчика, количество оцениваемых облигаций на счете, с 19.08.2018 по 21.08.2018 (на дату оценки), не изменилось.

8. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ РФ

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ⁵, которые опубликованы на момент проведения оценки.

ИТОГИ 2017 ГОДА

Таблица 8. Основные показатели развития экономики РФ за 2017 год

Показатель	Единица измерения	Показатели за 2016 г.	Показатели за 2017 г.
ВВП		99,8	101,5
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,3	101,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		95,7	98,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения		94,1	98,3
Индекс потребительских цен на конец периода	в % к декабрю предыдущего года	105,4	103,7
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/ баррель	41,7	62,0
Показатели 31.12.2017 ⁶			
Ключевая ставка	%		7,75
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США		57,60
	руб./евро		68,87

Источник: Минэкономразвития РФ, Центробанк РФ, Росстат

ВВП

Объем ВВП России за 2017 г. составил в текущих ценах 92 081,9 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2016 г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017 г. по отношению к ценам 2016 г. составил 105,5%.

Индекс промышленного производства

В целом за 2017 год рост промышленного производства замедлился до 1,0% по сравнению с 1,3% годом ранее. Темп роста добывающих отраслей в 2017 году снизился до 2,0% (2,7% в 2016 году). Замедление роста добычи полезных ископаемых было обусловлено ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+, влияние которой в целом на состояние платежного баланса России оценивается как позитивное. Поддержку выпуску добывающей промышленности оказало увеличение добычи газа из-за аномально холодной погоды весной и в начале лета.

Обработывающая промышленность в 2017 году показала рост на 0,2% по сравнению с 0,5% годом ранее. Как и в 2016 году, драйверами ее роста стали химическая промышленность и пищевые производства, в то время как наибольший отрицательный вклад внесла металлургия.

При этом недоисполнение (на 6,7% по сравнению с уточненной росписью) расходов федерального бюджета на национальную оборону привело к замедлению роста в отдельных отраслях машиностроения.

⁵ <http://economy.gov.ru>

⁶ <http://www.cbr.ru>

Инвестиционная активность и строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2017 г. составил 7 545,9 млрд рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016 г.

Инфляция

Официальная инфляция в России за весь 2017 год составила всего 2,5% (декабрь 2017 года к декабрю 2016 года).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2017 г. составил 100,2%, с начала года — 102,1% (в декабре 2016г. — 100,3%, с начала года — 106,0%).

Реальные денежные доходы населения

В 2017 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55 447,8 млрд рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 41569,5 млрд рублей, что на 5,1% больше, чем в 2016 году. За этот период прирост сбережений населения составил 7520,8 млрд рублей и снизился на 1109,2 млрд рублей, или на 12,8% по сравнению с предыдущим годом.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017 г. по сравнению с 2016 г. снизились на 1,7%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017 г., по оценке, составила 39 085 рублей и по сравнению с 2016 г. выросла на 7,2%, в декабре 2017 г. — 50 500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%.

ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА

Таблица 9. Основные показатели развития экономики РФ за 1 полугодие 2018 года

Показатель	Единица измерения	В % к июню 2017 года	Справочно: в % к июню 2016 года
ВВП	в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,3	100,6
Индекс промышленного производства		102,2	103,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		98,7	-
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,1	102,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения		100,2	99,9
Индекс потребительских цен на конец периода	в % к декабрю предыдущего года	102,3	104,4
Показатели 30.06.2018 ⁷			
Ключевая ставка	%	7,25	
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	63,4888	
	руб./евро	73,9327	

Источник: Минэкономразвития РФ, Центробанк РФ, Росстат

Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017 г. составил 101,3%.

Индекс промышленного производства в июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018 г. — 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в I полугодии 2018 г. — 101,9%.

⁷ <http://www.cbr.ru>

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018 г. — 104,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в I полугодии 2018 г. — 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I полугодии 2018 г. — 97,9%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2018г. составил 693,1 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018 г. — 2922,1 млрд рублей, или 99,0%.

Оборот розничной торговли в июне 2018г. составил 2561,1 млрд рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018 г. — 14586,2 млрд рублей, или 102,6%.

В июне 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5% (с начала года — 102,3%), в том числе на продовольственные товары — 100,4%, непродовольственные товары — 100,4%, услуги — 100,7%.

В июне 2018 г. в 25 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен составил 0,6% и более.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,7% (с начала года — 102,6%), в Санкт-Петербурге — 100,4% (с начала года — 102,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018 г. составил 100,3%, с начала года — 101,2% (в июне 2017 г. — 100,1%, с начала года — 101,1%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017 г. — на 1,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,2%, в I полугодии 2018 г. — на 2,6% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2018 г., по оценке, составила 45840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,7%, в I полугодии 2018 г. — на 11,2%.

8.2. ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Министерством экономического развития Российской Федерации, а также некоторые финансовые институты периодически публикует прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации.

Прогноз 2017 года⁸

В октябре 2017 года был опубликован «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов». В прогнозе были учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году и за январь-июль 2017 года.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации разработан в составе трех основных вариантов — базового, консервативного и целевого.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования.

В дальнейшем, в рамках настоящего Отчета будут учитываться параметры базового варианта.

Таблица 10. Прогноз макроэкономических показателей

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Инфляция (на конец года)	103,2%	104,0%	104,0%	104,0%
Валовой внутренний продукт (темп роста)	102,1%	102,1%	102,2%	102,3%
Индекс промышленного производства	102,1%	102,5%	102,5%	102,5%
Рост оптовых цен на газ для всех категорий потребителей, кроме населения	103,9%	103,4%	103,1%	103,0%
Индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным сетям	103,9%	103,4%	103,1%	103,0%
Рост нерегулируемых цен на электроэнергию на оптовом рынке	110,5%	104,0%	106,9%	104,0%
Индексация тарифов электросетевых компаний для всех категорий потребителей, исключая населения	103,0%	103,0%	103,0%	103,0%
Индексация тарифов на электроэнергию для населения	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%
Реальная заработная плата	103,2%	104,1%	101,3%	101,5%
ИЦП промышленной продукции	106,2%	103,6%	104,4%	104,5%
ИЦП Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	105,2%	104,7%	105,5%	103,9%
ИЦП нефтепродуктов	112,9%	103,2%	104,2%	104,3%
Платные услуги населению, %	104,4%	105,0%	105,0%	105,0%
Курс Доллара	59,4	64,7	66,9	68,0

Источник: Минэкономразвития РФ

Прогноз 2018 года⁹

В июне 2018 года Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года (Указ № 204)). В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

⁸ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

⁹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

По данным Минэкономразвития темп роста ВВП в 2018 году, по оценке, составит 1,9%. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1% г/г ко 2 кв. 2019 г., по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4%. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3% в 2018 году до менее 1% в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств — с 3,5% г/г в текущем году до 2,6% г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда.
- Вторым фактором замедления роста в 1 кв. 2018 г. станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019-2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта.

Запланированное повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76%. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18% до 20% оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу.

С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1% г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3% г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4% (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8% г/г).

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для

решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг.

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3% в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0%.

Таблица 11. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ВВП, % г/г реальный рост	1,5%	1,9%	1,4%	2,0%	3,1%	3,2%	3,2%	3,3%
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5%	3,1%	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Реальная заработная плата, %, г/г	2,9%	6,3%	0,8%	1,5%	2,3%	2,8%	2,8%	2,8%
Номинальная заработная плата, %, г/г	6,7%	9,0%	5,1%	5,2%	6,4%	7,0%	6,9%	6,9%
Индекс промышленного производства, %, г/г	2,1%	2,5%	2,1%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	3,4%

Источник: Минэкономразвития РФ

В свою очередь с 16 апреля по 20 мая 2018 г. Институт «Центр развития» провел очередной кварталный опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2018–2019 гг. и далее до 2024 г. В опросе приняли участие 22 эксперта из России и других стран¹⁰.

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Последний опрос (24.04-04.05.2018)							
Реальный ВВП, % прироста	1.7	1.7	1.6	1.8	1.6	1.7	1.9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3.8	3.9	4.1	4.1	4.1	4.2	3.9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6.8	6.3	6.2	6.0	6.1	6.3	6.1
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	60.2	61.1	63.2	64.0	67.0	68.6	69.4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	62	60	60	62	61	62	64

Источник: <https://dcenter.hse.ru/data/2018/05/22/1149385120/Cf-18-Q2.pdf>

Долгосрочный прогноз

По состоянию на дату оценки параметры долгосрочного развития экономики Российской Федерации Минэкономразвития опубликованы не были¹¹.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки являются корпоративные облигации.

Во 2 квартале 2018 г. конъюнктура рынка рублевых облигаций существенно ухудшилась под влиянием как внешних, так и внутренних факторов. В качестве основного внешнего фактора стало введение в начале апреля новых санкций со стороны США, которые затронули ряд российских «олигархов» и их компании. Кроме того, повышение вероятности ужесточения денежно-кредитной политики ФРС США привело к ослаблению национальных валют и давлению на долговые рынки развивающихся стран,

¹⁰ <https://dcenter.hse.ru/data/2018/05/22/1149385120/Cf-18-Q2.pdf>

¹¹ <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/10/20/661689-20-let-stagnatsii>

что также затронуло российский рубль и рынок ОФЗ. Одной из главных внутренних причин негативных изменений в настроениях инвесторов стали намерения правительства повысить НДС, которые привели к тому, что и Минфин, и ЦБ РФ были вынуждены признать, что инфляция может превысить целевой уровень в начале следующего года.

На конец 2 квартала 2018г. общий объем рынка рублевых облигаций увеличился на 2,87% (1,97% в первом и 0,88% во втором квартале) по сравнению с началом года и составил около 18,934 трлн руб. Объем корпоративных облигаций в обращении составил на конец рассматриваемого периода около 11,334 трлн руб., что на 1,99% выше уровня начала года.



Источник: <http://st.finam.ru> (Рынок облигаций за 2 квартал 2018 года)

На рынке корпоративных облигаций по итогам 2 квартала 2018 г. нефтегазовый сектор сохраняет свое лидерство с долей 35,3% в общем объеме против 34,2% и 33,9% на начало рассматриваемого периода и начало года, опережая банковский сектор, доля которого продолжает расти с начала года с 19,1% до 19,8% (19,4% в начале второго квартала). Порядка 13,5% (против 13,6% на начало года) приходится на финансовый сектор (в котором наиболее широко представлены облигации ипотечных агентов, а также облигации лизинговых, страховых и других финансовых компаний). Из отраслей реального сектора высокие позиции занимают: транспорт и энергетика с долей порядка 7,1% и 5,9% (6,6% и 5,7% — в начале второго квартала, 6,4% и 5,8% на начало года) соответственно. Около 3,5% (3,4% на начало второго квартал и 3,3% на начало года) от общего объема занимает связь, порядка 2,9% и 3,1% (по 2,9% на начало второго квартала и по 3,0% на начало года) приходится на металлургию и строительство. Доля облигаций эмитентов остальных отраслей составила около 8,8% (11,8% на начало рассматриваемого периода).

Обороты вторичного рынка

По итогам I полугодия 2018 г. объем биржевых сделок с рублевыми облигациями составил 5,897 млрд руб., т.е. остался на уровне, близком прошлому году, когда объем сделок составил 5 875,3 млрд руб. после роста на 33,7% в 1 полугодии 2017 г. по сравнению с 1 полугодием 2016 г. При этом максимальный (почти двукратный) рост объема сделок (2,1 раза) к показателю аналогичного периода предыдущего года, продемонстрировали субфедеральные облигации, биржевой оборот по которым составил 195,8 млрд руб., хотя традиционно опережающая динамика наблюдалась в сегменте федеральных облигаций. В 1 полугодии объем сделок с ними вырос на 40,4% до 3,804 трлн руб. Единственным сектором рублевого долгового рынка, объем сделок в котором уступил результату аналогичного периода предыдущего года (как и в 1 квартале 2018 г.), стали корпоративные облигации. Объем сделок с данными ценными

бумагами составил около 1,897 трлн руб., что на 38% ниже показателя предыдущего года (рис. 11.1). В разрезе кварталов обороты распределились достаточно равномерно: 49,4% приходилось на 1 квартал и 50,6% на 2 квартал 2018 г.



Источник: <http://st.finam.ru> (Рынок облигаций за 2 квартал 2018 года)

Во 2 квартале 2018 г. рыночная активность в облигациях корпоративных эмитентов значительно сократилась. Если в 1 квартале 2018 г. среднемесячный объем биржевых торгов составил порядка 335 млрд руб. (а максимальный был зафиксирован в марте в размере около 421 млрд руб.), то во 2 квартале среднемесячный оборот составил всего 297,4 млрд руб. При этом в мае он снизился до 231 млрд руб. — минимуму с января 2016 г.



Источник: <http://st.finam.ru> (Рынок облигаций за 2 квартал 2018 года)

Доходность рублевых облигаций

На начало 2 квартала 2018 г. доходность на рынке корпоративных и субфедеральных облигаций находилась на своих локальных минимумах, что было, прежде всего, адекватной реакцией рынка на снижения ключевой ставки и доходности на рынке ОФЗ. По итогам 2 квартала 2018 г., в соответствии с индексами доходности, рассчитываемыми Московской биржей, средняя доходность субфедеральных и корпоративных облигаций выросла на 39 и 49 б. п. соответственно против 77 б. п. в среднем по ОФЗ. При этом все индексы оказались выше ключевой ставки на 30-50 б. п.



Источник: <http://st.finam.ru> (Рынок облигаций за 2 квартал 2018 года)

Инвестиционная привлекательность

По итогам 2 квартала 2018 г. индекс совокупного дохода ОФЗ, рассчитываемый Московской Биржей, потерял 1,67% против роста на 4,19% в течение 1 квартала, в то время как индексы корпоративных и субфедеральных облигаций показали условный рост на 0,32% и 0,07% соответственно. По итогам 2 квартала вложения в корпоративные и субфедеральные облигации принесли доход в размере 0,07% и 0,32% соответственно. Результат от инвестиций на фондовом рынке (после существенного роста в 1 квартале 2018 г.) также оказался ниже инфляции. Максимальный рост принесли бы инвесторам вложения в доллар США, покупка евро принесла бы доходы в размере 3,44%, что выглядит более удачным инвестированием по сравнению с возможностями заработать на рынке фондовом и долговом рынках.

Таблица. Возврат на инвестиции (Total Return) в различные сегменты финансового рынка, %					
Инструмент	Период				
	II кв. 18	I кв. 18	2017	2016	2015
Рынок облигаций					
Все рублевые облигации	-1.22%	2.81%	14.11%	8.65%	23.92%
Государственные (ОФЗ)	-1.67%	4.19%	12.79%	14.98%	29.38%
Субфедеральные	0.07%	3.08%	10.29%	12.03%	16.17%
Корпоративные	0.32%	3.69%	12.28%	10.97%	18.56%
Рынок акций					
Индекс ММВБ	1.10%	7.64%	-4.71%	25.69%	26.12%
Валютный рынок					
долл. США	9.59%	0.38%	-5.95%	-16.77%	22.99%
евро	3.44%	3.45%	6.89%	-19.93%	16.61%
бивалютная корзина	6.50%	1.90%	-0.01%	-18.27%	19.33%
Инфляция (справочно)					
ИПЦ	1.30%	0.80%	2.50%	5.40%	12.90%

Источник: <http://st.finam.ru> (Рынок облигаций за 2 квартал 2018 года)

Факторы, которые влияют на стоимость облигации

Факторы, которые влияют на стоимость облигации:

- Инфляция. Она снижает реальную стоимость выплат дохода и капитала по облигациям с фиксированными купонами. Инвесторы постараются оценить средний уровень инфляции в течение всего срока действия облигации. Они купят облигацию только в том случае, если доходность к погашению будет выше их оценки инфляции.

- ❑ Процентный риск. В зависимости от движения процентной ставки облигации или ставки сопоставимых инструментов (облигаций других компаний, депозиты, государственные ценные бумаги) ее доходность (стоимость) будет меняться. Например, доходность краткосрочных облигаций тесно связана с доходностью инструментов денежного рынка, так что сокращение краткосрочных ставок (например, по вкладам) может увеличить цены на краткосрочные облигации.
- ❑ Степень риска облигаций (надежность эмитента). Компания-эмитент может оказаться в таком финансовом положении, что будет не способна расплатиться по долгам, частью которых являются также выплаты по облигациям, другими словами, объявить дефолт. Риск дефолта должен отразиться на стоимости облигации.
- ❑ Валютный риск. В случае приобретения облигации, выраженной в иностранной валюте, инвестор становится подвержен риску изменения валютных курсов, что в существенной мере может сказаться на доходности такой облигации.
- ❑ Денежные потоки организаций. На спрос на облигации может повлиять денежный поток организаций. Если организации наращивают фонды вследствие роста уровня накоплений, это увеличит спрос на облигации. На изменение спроса организаций на облигации может также повлиять изменение инвестиционной стратегии.
- ❑ Доходность альтернативных инвестиций. Относительная привлекательность альтернативных инвестиций учитывается при ценообразовании облигаций, так как альтернативные варианты могут перетянуть на себя определенный объем свободных денежных средств.
- ❑ Риск ликвидности. В зависимости от возможности быстрой продажи инструмента на рынке доходность и спрос на ту или иную облигацию могут меняться. Государственные облигации, как правило, более ликвидны, чем большинство корпоративных (исключения, облигации «голубых фишек»).
- ❑ Политическая среда. При политической нестабильности в цену облигации вкладывается премия за политический риск.

ВЫВОДЫ

- ❑ Экономика России в 2017 году вошла в стадию восстановительного роста, ВВП перешел к росту, инфляция снизилась. При этом расходы потребителе растут, доходы снижаются. Аналогичные показатели ожидаются и по итогам 2018 года.
- ❑ В июне 2018 года Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года (Указ № 204)). В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации. Основные цели и задачи направлены на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг.

- В рамках настоящего Отчета Объектом оценки являются корпоративные облигации. Во 2 квартале 2018 г. конъюнктура рынка рублевых облигаций существенно ухудшилась под влиянием как внешних, так и внутренних факторов. В качестве основного внешнего фактора стало введение в начале апреля новых санкций со стороны США. Одной из главных внутренних причин негативных изменений в настроениях инвесторов стали намерения правительства повысить НДС, которые привели к тому, что и Минфин, и ЦБ РФ были вынуждены признать, что инфляция может превысить целевой уровень в начале следующего года.
- Факторы, которые влияют на стоимость облигации: инфляция, процентный риск, степень риска облигаций (надежность эмитента), валютный риск, денежные потоки организаций, доходность альтернативных инвестиций, риск ликвидности, политическая среда.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Официальные сайты: <http://economy.gov.ru>, <http://www.gks.ru/>, <https://dcenter.hse.ru>.

Рынок рублевых облигаций: вошел в «крутое пике». Основные итоги рынка рублевых облигаций за 2 квартал 2018 года (<http://st.finam.ru>, <http://bonds.finam.ru/news/item/bk-region-rynok-rublevykh-obligaciy-voshel-v-krutoe-pike/>).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 7 ФСО № 1, подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости», организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются сравнительный (рыночный) подход, затратный подход и доходный подход.

Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно пп. 12, 13 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода также возможно использовать математические и иные методы моделирования стоимости.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15, 16 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

9.2. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 25. ФСО № 1, 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.

9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является неконвертируемые процентные документарные облигации ООО «САМАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки применяется сравнительный (рыночный) подход.

Затратный и доходный подходы не применялись по причинам, подробно описанным в разделах 10 и 12 настоящего Отчета соответственно.

10. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Облигация — эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация является финансовым активом.

С учетом того, что облигации являются не материальными, а финансовыми активами, реализация затратного подхода в рамках настоящего Отчета нецелесообразна.

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является неконвертируемые процентные документарные облигации ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0.

Оценка Объекта оценки проводится в соответствии с Методикой определения стоимости облигации¹².

Методика устанавливает количественный способ определения стоимости облигаций, в том числе расчетной цены для целей финансовой отчетности и внутренней переоценки портфеля, а также для оценки стоимости финансовых инструментов, в том числе для облигаций, принимаемых в обеспечение при проведении операций РЕПО, сделок с производными финансовыми инструментами и иных операций.

Методика соответствует основным принципам Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» рассматривается как цена, которая была бы получена при продаже облигации в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Данное определение полностью соответствует определению, приведенному в письме Банка России № 186-Т от 29.12.2009: «... справедливой стоимостью ценной бумаги признается сумма, за которую ее можно реализовать при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами».

Методика использует иерархию подходов к определению справедливой стоимости, отдавая приоритет наблюдаемым рыночным данным: применяя «такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные...» (п. 61 МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Согласно Методике, если для облигации существует активный рынок, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для определения справедливой стоимости необходимо использовать котировки такого активного рынка.

Для оцениваемых в настоящем отчете облигаций существует активный рынок.

¹²

https://www.nsd.ru/common/img/uploaded/files/services/valuation_center/metodika_bonds.pdf

Общество с ограниченной ответственностью "САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ", облигация корпоративная (RU000A0JXMB0)

21.08.2018 19:14:20 T0 Облигации - безадрес.

[Отчетность эмитента](#) | [Итоги торгов](#) | [История инструмента](#)
[Данные Репозитория](#) | [Корпоративные действия](#)

— 0,00% Минимум, %: — Количество сделок: 0 Доходность послд.сделки: 780,54%
 RUB Максимум, %: — Объем в валюте: 0

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Тип параметра	Значение
Доходность	780.54% ?
Дата погашения	30.03.2022
Дата, к которой рассчитывается доходность	31.03.2019 ?
Сумма купона	49.86
Дата выплаты купона	29.09.2018 ?

Объемы торгов 20.08.2018

Рынок	Кол-во сделок	Объем сделок, шт	Объем сделок, руб
Основной рынок	4	7	1 970
Всего (без РЕПО)	4	7	1 970
Всего	4	7	1 970

Итоги торгов 20.08.2018

Идентификатор режима торгов	EQOB
Цена предторгового периода/Цена аукциона открытия, % от номинала	29,99
Минимальная цена сделки, % к номиналу	27
Максимальная цена сделки, % к номиналу	29,99
Цена последней сделки, %	28
Цена закрытия, % от номинала	28
Количество сделок за день, штук	4
Объем сделок за день, штук ценных бумаг	7
Объем: для ОФЗ - в рублях. Для облигаций в Т+ (кроме ОФЗ) - в долларах США. Для номинированных в евро – в евро, для остальных облигаций в T0 - в рублях	1 969,9
Объем первой сделки	-
Объем последней сделки	-
Средневзвешенная цена, % от номинала	28,14

Источник: <https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=EQOB&code=RU000A0JXMB0>

Номинальная стоимость одной облигации RU000A0JXMB0 составляет 1000 (Одна тысяча) рублей.

По состоянию на дату оценки, средневзвешенная рыночная цена одной облигации RU000A0JXMB0 составила 28,14% от номинала или 281 (Двести восемьдесят один) рубль 40 копеек.

Количество оцениваемых облигаций RU000A0JXMB0 — 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук.

Справедливая стоимость неконвертируемых процентных документарных облигаций ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ» (ОГРН: 1046302393610) на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1 826-й (Одна тысяча восемьсот двадцать шестой) день с даты начала размещения облигаций, с возможностью досрочного погашения, размещаемые по открытой подписке в количестве 165 650 (Сто шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) штук, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: № 4-02-36502-R от 26.05.2016 г., код ISIN RU000A0JXMB0, по состоянию на дату оценки составит:

281,4 руб. * 165 650 штук = 46 613 910 рублей.

Таким образом, определено, что стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного (рыночного) подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

46 613 910 рублей

(Сорок шесть миллионов шестьсот тринадцать тысяч девятьсот десять рублей).

12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Реализовать доходный подход в данном случае не предоставляется возможным, так как прогнозные данные, а также бизнес-план Эмитента на ближайшую перспективу не предоставлен.

С учетом вышесказанного, прогнозирование деятельности Эмитента затруднено, реализация доходного подхода в рамках настоящего Отчета не представляется возможной.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода об оценке — сравнительного (рыночного) подхода, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки с учетом округления составляет

46 613 910 рублей

(Сорок шесть миллионов шестьсот тринадцать тысяч девятьсот десять рублей).

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика, ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки на дату оценки с учетом округления составляет

46 613 910 рублей

(Сорок шесть миллионов шестьсот тринадцать тысяч девятьсот десять рублей).

Оценщик:

Городецкая Татьяна Александровна



**15. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Приложение к Договору «Задание на оценку».
2. Выписка со счета депонента.

Копии документов, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, представлены в тексте Отчета и в Приложении 1 к настоящему Отчету.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

16.1. НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
7. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26.12.1995 г.
8. Федеральный закон РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью» № 14-ФЗ от 08.02.1998 г.
9. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (в действующей редакции).
10. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (в действующей редакции).

16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Оценка бизнеса

1. Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
2. Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт «Руководство по оценке бизнеса» под редакцией д.э.н., профессора В.М. Рутгайзера — Москва: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000 г.
3. Г.М.Десмонд, Р.Э.Келли «Руководство по оценке бизнеса» — Москва., Академия оценки, 1996 г.
4. «Оценка бизнеса» под ред. проф. М.А. Федотовой — Москва: «Финансы и Статистика», 1998 г.
5. В.В.Григорьев, И.М.Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» — М.: «Дело», 1998 г.

6. А.Б. Идрисов, С.В. Картышев, А.В. Постников «Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций» — Москва.: «ФилинЪ»,1998 г.
7. В.В.Ковалев «Финансовый анализ» — Москва: «Финансы и Статистика», 2000 г.
8. «Ценные бумаги», под ред. акад. В.И. Колесникова, акад. В.С. Торкановского — Москва.: «Финансы и Статистика», 2000 г.

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Материалы сайтов www.fira.ru, www.cbonds.ru, www.gks.ru, www.cbr.ru, www.mergers.ru, деловая сеть RB.RU (www.rb.ru) и др.

Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru).

Damodaran Online (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>).

17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки — 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 (ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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 (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

В рамках настоящего Отчета, исходя из определений, рыночная стоимость тождественна справедливой.

Объект оценки — объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, п. 3).

Цель оценки — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (ФСО №2, п. 3).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п. 7).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п. 7).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО №1, п. 8).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО №1, п. 11).

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1, п. 4).

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1, п. 5.).

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 (ФСО № 1, п. 6).

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 (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п. 10).

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

- ❑ исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
- ❑ права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
- ❑ деловая репутация.

Ценная бумага — документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении («Гражданский кодекс РФ (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ).

Акция — эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Владелец ценной бумаги — лицо, которому ценные бумаги принадлежат на праве собственности или ином вещном праве (Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

Затратный подход — метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения) (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

Доходный подход — методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

Рыночный подход — метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

Подтверждаемые рынком исходные данные — исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

Участники рынка — покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- ❑ Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- ❑ Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
- ❑ Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- ❑ Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции (МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости»).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка со счета на 19.08.2018

Депонент: Закрытое акционерное общество управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегapolis"

Счет: 124296-DMSHTT-0000 ЦБ на разделе типа В/ ММВБ-НРД (RUB)/Банк НКЦ (АО)/ Торговый счёт депо ДУ ЦБ на разделе типа В

Инструмент	ISIN	Код эмиссии	Номинал	Количество
НРД -- HL1212117076/ 36МС00946РВММЕВ00 -- НД/Торговый (т.р. МІСЕХ, ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Мегapolis", брокер КИТ Финанс (ПАО))				
Национальный капитал бирж об 4В02-06-62012-Н 22.04.2019	RU000A0JUKS4	4В02-06-62012-Н	1 000	57 001
Национальный капитал бирж об 4В02-07-62012-Н 22.04.2019	RU000A0JUKT2	4В02-07-62012-Н	1 000	129 000
Национальный капитал бирж об 4В02-08-62012-Н 15.09.2020	RU000A0JVS93	4В02-08-62012-Н	1 000	15 180
САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ об 4-02-36502-Р 30.03.2022	RU000A0JXMB0	4-02-36502-Р	1 000	165 650
ТрансФин-М бирж об 4В02-27-36182-Р 23.06.2021	RU000A0JWLW0	4В02-27-36182-Р	1 000	55 000
ТрансФин-М бирж об 4В02-30-36182-Р 05.07.2024	RU000A0JUR04	4В02-30-36182-Р	1 000	144 009
ТрансФин-М бирж об 4В02-31-36182-Р 26.02.2025	RU000A0JV9Q0	4В02-31-36182-Р	1 000	8 899

Счет: 124296-DMSHTT-0001 ЦБ на разделе типа В/ ММВБ-НРД (RUB)/Банк НКЦ (АО)/ Торговый счёт депо ДУ ЦБ на разделе типа В

Инструмент	ISIN	Код эмиссии	Номинал	Количество
На счете ценных бумаг не содержится				0

Счет: 124296-DMSHTT-0002 ЦБ на разделе типа В/ ММВБ-НРД (RUB)/Банк НКЦ (АО)/ Торговый счёт депо ДУ

Инструмент	ISIN	Код эмиссии	Номинал	Количество
На счете ценных бумаг не содержится				0

Счет: 124296-DMSHTT-0003 ЦБ на разделе типа В/ ММВБ-НРД (RUB)/Банк НКЦ (АО)/ Торговый счёт депо ДУ

Инструмент	ISIN	Код эмиссии	Номинал	Количество
На счете ценных бумаг не содержится				0

Счет: 124296-SHTT-0000 Основной/Банк НКЦ (АО)/ Торговый счёт депо ДУ

Инструмент	ISIN	Код эмиссии	Номинал	Количество
На счете ценных бумаг не содержится				0

Выписка со счета на 19.08.2018

Депонент: Закрытое акционерное общество управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Мегаполис"

Счет: 124296-ST-0000 Основной/Довер управл

Инструмент	ISIN	Код эмиссии	Номинал	Количество
------------	------	-------------	---------	------------

На счете ценных бумаг не содержится

0

Подпись должностного лица

Персональный менеджер:

Кузьмина Е.О., тел. (495) 956-9238

